



Housing life



Rapport financier annuel
2008

SOMMAIRE

I. FACTEURS DE RISQUE	2.
II. LETTRE AUX ACTIONNAIRES	8.
III. RAPPORT DE GESTION CONSOLIDE	12.
1. Stratégie	13.
2. Faits marquants de l'exercice	15.
3. Synthèse des comptes annuels consolidés	19.
4. Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice	26.
5. Informations dans le cadre de l'article 34 de l'a.R. Du 14 Novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé	27.
IV. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE	28.
1. Cotation et comparaisons	29.
2. Valeur Nette d'inventaire et Décote	31.
3. Volume traité et vélocité	33.
4. Politique de dividende	34.
5. Return pour l'actionnaire	35.
6. Actionnariat – Free float	36.
7. Agenda de l'actionnaire	37.
V. RAPPORT IMMOBILIER	38.
1. Etat du marché immobilier résidentiel en Belgique	40.
2. Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2008	44.
3. Le portefeuille immobilier consolidé de Home Invest Belgium	46.
VI. ETATS FINANCIERS	62.
1. Bilan consolidé	64.
2. Compte de résultats consolidés	65.
3. Tableau de variation des fonds propres consolidés	66.
4. Tableau des flux de trésorerie	68.
5. Notes aux états financiers consolidés	69.
6. Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés	94.
7. Comptes statutaires	95.
VII. PERSPECTIVES	100.
1. Prévisions 2009-2011	101.
2. Rapport du Commissaire	105.
VIII. CORPORATE GOVERNANCE	107.
1. Société anonyme	108.
2. Conseil d'administration	108.
3. Management exécutif	115.
4. Equipe de gestion	117.
5. Commissaire	117.
6. Experts immobiliers	118.
7. Prévention des conflits d'intérêt	118.
8. Prévention des délits d'initiés	119.
9. Banque dépositaire	119.
IX. DOCUMENT PERMANENT	120.
1. Renseignements généraux	121.
2. Capital social	123.
3. Statuts coordonnés au 31 décembre 2008	123.
4. La Sicaf immobilière : cadre législatif et régime fiscal	136.
X. DECLARATIONS	140.
CHIFFRES CLÉS	Signet intercalaire

CHIFFRES CLES

PATRIMOINE IMMOBILIER

Chiffres globaux	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2000
Superficie totale	111 091m ²	92 848m ²	82 867m ²	73 871m ²	58 602m ²	34 626m ²
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	92	79	75	56	52	22
Nombre de sites	50	41	37	26	22	12
Nombre de baux	992	800	659	621	510	318
Taux d'occupation ⁽²⁾	96,00 %	96,99 %	96,77 %	91,26 % ³	97,79 %	99,08 %

(1) Le mode de calcul a été modifié fin 2005.

(2) Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées, hors immeubles destinés à la vente et projets de développement.

(3) En excluant l'immeuble Giotto (réceptionné en mars 2005), le taux d'occupation moyen s'élevait à 94,50%.

RÉSULTATS

En € milliers	31/12/2008 Consolidé IFRS	31/12/2007 Consolidé IFRS	31/12/2006 Consolidé IFRS
Résultat locatif net	11 690,47	10 291,49	8 973,38
Résultat immobilier	11 025,81	9 660,84	8 499,69
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ⁽¹⁾	7 818,40	6 758,83	5 866,46
Résultat sur portefeuille	-489,47	3 554,56	5 668,15
Résultat d'exploitation	7 328,92	10 313,38	11 534,60
Résultat avant impôts	5 309,63	8 631,53	9 770,24
Résultat net	5 273,37	8 586,75	9 737,37
Résultat net courant ⁽²⁾	5 762,84	5 032,19	4 069,23
Résultat distribuable ⁽³⁾	6 751,73	5 619,34	4 569,24
Dividende de l'exercice ⁽⁴⁾	5 842,71	4 986,02	3 815,39

(1) Earnings Before Interest and Taxes.

(2) Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

(3) Résultat distribuable sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon les dispositions de l'AR du 21 juin 2006 s'élève à € 6 825 195,88.

(4) Le dividende statutaire de l'exercice 2008 s'élève à € 5 873 182,34 et celui de l'exercice 2007 à € 5.010.911,10. Ces dividendes incluent le dividende à payer à la filiale Home Invest Management.

BILANS

En € milliers	31/12/2008 Consolidé IFRS	31/12/2007 Consolidé IFRS	31/12/2006 Consolidé IFRS
Immeubles de placement (juste valeur) ⁽¹⁾	198 099,32	159 857,03	140 839,49
Valeur d'investissement du portefeuille ⁽²⁾	218 821,40	179 533,21	154 250,09
Fonds propres	147 090,63	118 831,68	111 762,54
Dettes totales ⁽³⁾	65 001,86	49 341,94	38 672,78
Taux d'endettement ⁽³⁾	30,31 %	29,26 %	25,68 %

(1) Hors immeubles destinés à la vente et projets de développement.

(2) Valeur d'investissement, frais d'actes compris, telle qu'estimée par l'expert immobilier, hors créances à long et à court terme de l'emphytéose rue de Belgrade et du leasing immobilier Résidence Lemaire (immeubles destinés à la vente inclus).

(3) Dettes totales calculées selon les dispositions de l'AR du 21 juin 2006 article 6, le dividende de l'exercice 2008 restant par ailleurs intégré aux fonds propres jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2009.

CHIFFRES CLES

RATIOS

En %	31/12/2008 Consolidé IFRS	31/12/2007 Consolidé IFRS	31/12/2006 Consolidé IFRS
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	6,07%	6,08 %	6,22 %
Marge d'exploitation⁽¹⁾	70,91%	69,96 %	69,02 %
Marge opérationnelle avant impôts⁽²⁾	52,60%	52,55 %	48,26 %
Marge nette courante⁽³⁾	52,27%	52,09 %	47,87 %
Taux de distribution⁽⁴⁾	86,54%	88,73 %	83,50 %

(1) Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(2) (Résultat avant impôts - résultat sur portefeuille) / résultat immobilier.

(3) (Résultat net de l'exercice - résultat sur portefeuille) / résultat immobilier.

(4) Dividende (hors dividende sur les actions en auto-contrôle) / résultat distribuable au niveau consolidé.

DONNÉES PAR ACTION⁽¹⁾

En €	31/12/2008 Consolidé IFRS	31/12/2007 Consolidé IFRS	31/12/2006 Consolidé IFRS
Valeur nette d'inventaire (avant répartition)	52,71	54,82	51,55
Résultat immobilier	4,45	4,46	4,99
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,16	3,12	3,44
Résultat sur portefeuille	-0,20	1,64	3,33
Résultat net	2,13	3,96	5,72
Résultat net courant⁽²⁾	2,33	2,32	2,39
Accroissement de valeur⁽³⁾	-2,11	3,27	3,40
Dividende (brut) net⁽⁴⁾	2,36	2,30	2,24
Return pour l'actionnaire⁽⁵⁾	0,25	5,57	5,64
Return en %⁽⁶⁾	0,46%	10,81 %	11,71 %

(1) Calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine, sauf en ce qui concerne la valeur nette d'inventaire, calculée en tenant compte du nombre d'actions en fin d'exercice. Les 12 912 actions détenues par Home Invest Management ont été éliminées.

(2) Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

(3) Différence entre les valeurs nettes d'inventaire en fin et en début d'exercice.

(4) Dividende brut pour net, car plus de 60% des actifs sont des immeubles d'habitation situés en Belgique.

(5) Dividende + accroissement de valeur pendant l'exercice.

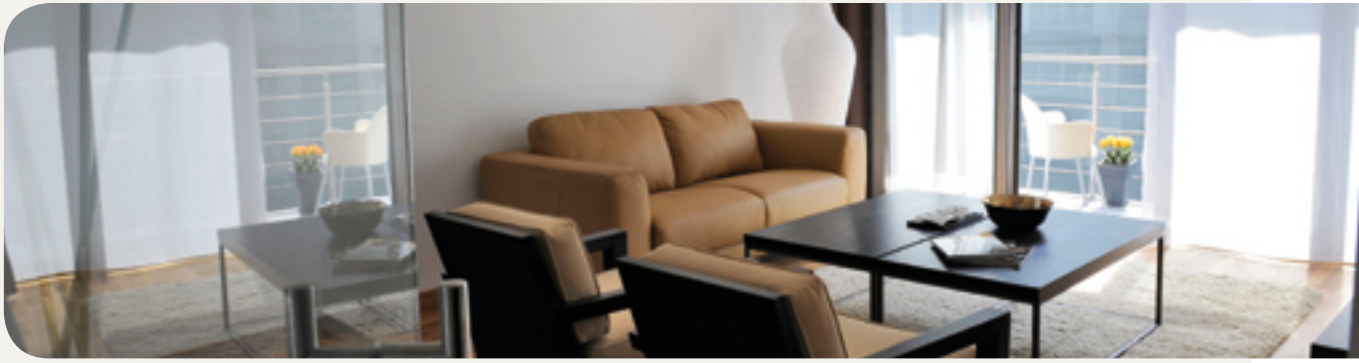
(6) Idem, divisé par la valeur nette d'inventaire en début de période.

NOMBRE D'ACTIONS

Actions ordinaires	31/12/2008 Consolidé IFRS ⁽¹⁾	31/12/2007 Consolidé IFRS ⁽²⁾	31/12/2006 Consolidé IFRS	31/12/2005 Consolidé IFRS (du 01/01 au 31/12/2005)	31/5/2004 Statutaire (Belgian GAAP)	31/5/2000 Statutaire (Belgian GAAP)
En fin d'exercice	2 790 465	2 167 833	2 167 833	1 472 453	1 465 909	1 103 362
Nombre moyen d'actions ayant jouissance entière	2 475 725	2 167 833	1 703 298	1 471 362	1 358 318	1 103 362

(1) 2 803 377 actions au 31/12/2008 dont 12 912 actions détenues par Home Invest Management, à exclure selon IAS 33 § 20.

(2) 2 178 657 actions au 31/12/2007 dont 10 824 actions détenues par Home Invest Management, à exclure selon IAS 33 § 20.



PROFIL

Constituée dès la fin du siècle dernier, Home Invest Belgium est la première Sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) résidentielle d'initiative privée créée en Belgique.

Home Invest Belgium (ci-après aussi en abrégé « HIB ») a en effet été agréée en tant que Sicafi le 16 juin 1999. Le statut de Sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe) en Immobilier est analogue à celui des REIT américains (Real Estate Investment Trusts) et des SIIC françaises (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

La société jouissant du statut juridique de Sicafi bénéficie donc d'un régime d'imposition favorable (voir au chapitre IX point 4).

Au cours de ses 10 ans d'existence, HIB a développé une expertise approfondie en matière d'investissement immobilier résidentiel et détient aujourd'hui un portefeuille immobilier d'une juste valeur de près de € 200 millions, composé de 76,3 % d'appartements et de maisons situés majoritairement dans la région de Bruxelles-Capitale, renommée pour le dynamisme et la rentabilité de son marché locatif, son faible taux de vacance locative et ses habitations de qualité.

En répartissant les risques sur un peu moins de 1 000 locataires et en restant concentré géographiquement sur le marché résidentiel bruxellois, le plus grand et celui qui recèle le plus large potentiel de croissance en Belgique, HIB s'efforce d'offrir à ses investisseurs un excellent niveau de sécurité, couplé à de fort belles perspectives à moyen et long termes.

Les actions de Home Invest Belgium sont cotées au marché continu de Euronext Brussels.

MISSION

En sa qualité d'investisseur institutionnel sur le marché résidentiel locatif, Home Invest Belgium contribue à apporter une réponse à l'un des droits et des besoins les plus fondamentaux de la population : celui de pouvoir se loger décentement (art. 23 de la Constitution).

HIB met en effet un point d'honneur à satisfaire à la fois ses actionnaires et ses locataires, ses deux principaux « stakeholders » : elle attache donc autant d'importance à la création de valeur pour ses actionnaires qu'à la qualité des services rendus à ses locataires.

HIB participe ainsi, à sa façon, au développement de projets de vie, en mettant à la disposition des familles des logements attrayants. De leur côté, les actionnaires bénéficient du rendement net immédiat et de la création de valeur à terme de leur investissement, dans le respect du cadre légal strict relatif aux Sicaf immobilières (voir le rapport de gestion au chapitre III).

Un des droits et des besoins fondamentaux de la population : celui de pouvoir se loger décentement.

Expertise

pour progresser avec sérénité



FACTEURS DE
RISQUE



Home Invest Belgium exerce son activité dans un environnement en constante évolution induisant certains risques. La concrétisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats.

Ces risques doivent dès lors être pris en compte dans le cadre des décisions d'investissements, de leur funding, et de la gestion de l'entreprise.

L'objectif de Home Invest Belgium est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus locatifs stables et récurrents, ainsi qu'un potentiel de plus-values.

Les facteurs de risque auxquels la Sicafi est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management exécutif que par le Conseil d'administration. Des politiques prudentes ont été arrêtées en vue de réduire l'exposition de la Sicafi et de ses actionnaires à ces facteurs.

1. Le risque économique – Les risques propres à l'investissement immobilier

Tout investissement immobilier comporte un certain degré de risque. Il en est de même pour les investissements en immobilier titrisé. L'investissement dans une Sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre toutefois une certaine répartition de ce risque.

Les principaux risques liés à un investissement en biens immobiliers résident dans :

- l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché acquisitif,
- l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché locatif,
- l'obsolescence du bien immobilier aux plans technique et/ou de la conception.

Ces différents facteurs peuvent être à l'origine de variations positives ou négatives des valeurs immobilières, du taux d'occupation du portefeuille immobilier ou des frais de maintenance et de rénovation.

Il faut aussi signaler que:

- les loyers sont indexés, ce qui signifie que les revenus locatifs d'une Sicafi évoluent en principe avec l'inflation, à portefeuille et taux d'occupation constants,
- l'investissement dans une Sicafi est normalement considéré comme un investissement à long terme, d'une durée de minimum 2 ans,
- s'agissant d'une valeur cotée en Bourse, l'action Home Invest Belgium fluctue également en fonction du marché boursier et de l'évolution des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2008, le portefeuille immobilier de placement de Home Invest Belgium comportait 992 unités locatives, pour une surface bâtie totale de 111 091 m², et était réparti sur la Région Bruxelloise (74,2%), la Région Flamande (9,1%) et la Région Wallonne (16,7%).

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande dans l'immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation récente des principaux indicateurs macroéconomiques belges est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement de Home Invest Belgium ainsi que la juste valeur des immeubles de placement.

Pour limiter ces effets négatifs, Home Invest Belgium diversifie ses investissements dans des segments et des localisations du marché résidentiel qui tendent à évoluer différemment face à la conjoncture économique.

Le Conseil d'administration et le Management exécutif de Home Invest Belgium s'efforcent par ailleurs d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée au portefeuille de la Sicafi, par la qualité de la gestion commerciale et technique, ainsi que par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements et l'analyse fine des opportunités en matière de désinvestissement.

2. Le risque d'inflation

A taux d'intérêt constants, Home Invest Belgium est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant régulièrement indexés, en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation.

Par contre, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne une hausse des taux d'intérêt réels, et constitue un risque important se caractérisant par une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. Home Invest Belgium a pris les mesures nécessaires pour se couvrir contre ce type de risques (voir point 3 ci-après).

3. Les risques de taux d'intérêt et de taux de change

Home Invest Belgium maintient une politique claire et prudente en matière de financement de ses activités. Cette politique se traduit par la volonté de ne pas exposer la société – et ses actionnaires – à d'éventuelles hausses des taux d'intérêt.

A cet effet, le Conseil d'administration a arrêté comme objectif de maintenir la quote-part des crédits à taux flottant (non couverts par des instruments de couverture) sous les 15% par rapport à la valeur d'investissement du patrimoine immobilier. La Sicafi poursuit par ailleurs une gestion dynamique de sa trésorerie, utilisée prioritairement en vue de réduire temporairement – sous réserve de reprises d'encours ultérieures – certaines des lignes de crédit.

A la clôture de l'exercice, la trésorerie réellement disponible s'établissait comme suit:

- € 1 543 240 sous forme de liquidités disponibles
- € 24 948 865 sous forme de reprises d'encours sur diverses lignes de crédit.

Elle attache enfin une attention particulière à l'obtention des meilleures conditions de financement et le Management exécutif entretient à cet effet, en toute indépendance, des relations étroites avec différentes institutions financières de la place. Les résultats de cette politique prudente apparaissent dans le tableau ci-après des lignes de crédit dont Home Invest Belgium disposait au 31 décembre 2008.

Le Conseil d'administration estime avoir ainsi couvert le risque de taux de manière adéquate.

Home Invest Belgium n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré d'autres gages à ses créanciers.

	Banque	Montant des lignes (€)	Type	Prélevé (€)	Echéances
Crédits à taux flottant	ING	2 500 000	Crédit Roll Over	125 000	25/07/2010
	ING	14 950 000	Crédit Roll Over	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Crédit Roll Over	6 540 000	31/05/2012
	ING	6 000 000	Crédit Roll Over	6 000 000	01/08/2013
	FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	6 250 000	30/09/2013
	FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	2 000 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Crédit Roll Over	0	31/12/2014
	ING	12 000 000	Crédit Roll Over	5 922 343	31/12/2014
	ING	450 000	Crédit Straight Loan	0	-
	FORTIS	446 208	Crédit Straight Loan	0	-
Crédit à taux fixe	DEXIA	958 750	Crédit d'investissement	958 750	30/09/2023
Couvertures	ING	4 960 000	IRS	-	14/06/2009
	DEXIA	11 750 000	IRS	-	31/08/2010
	DEXIA	10 000 000	Floor-double Cap	-	10/07/2013
	ING	20 000 000	IRS	-	20/12/2013

Home Invest Belgium réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Le financement est lui aussi intégralement fourni en euros. Home Invest Belgium n'est donc pas soumise à un risque de change.

Une baisse des taux d'intérêt induit cependant automatiquement une diminution de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt¹. Cette diminution explique, pour partie, la baisse de la VNI par action au cours de l'exercice 2008, de € 54,82 à € 52,71. Une éventuelle poursuite de la baisse des taux d'intérêt pourrait entraîner un effet baissier complémentaire au niveau de la VNI par action.

Home Invest Belgium n'a pas d'exposition significative au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie.

4. Structure de la dette

La grande majorité des crédits accordés sont de type « bullet », c'est-à-dire qu'ils font l'objet d'un remboursement unique à leur échéance finale. Compte tenu du statut légal et réglementaire des Sicaf immobilières, qui ont pour vocation d'investir dans des actifs immobiliers présentant peu de risques – notamment dans le domaine de l'immobilier résidentiel – le Conseil d'administration estime que, dans un contexte de resserrement du crédit, le risque de non renouvellement de lignes de crédit à leur échéance existe, certes, mais peut être considéré comme relativement faible.

Il est à noter en effet qu'aucun crédit n'arrive à échéance en 2009 et que le montant à rembourser en juillet de l'exercice suivant est minime par rapport au total. Comme démontré par le tableau ci-dessus, Home Invest Belgium s'attache par ailleurs à obtenir des crédits confirmés de longue durée et à étaler dans le temps leurs échéances finales.

¹ La diminution de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée dans les fonds propres au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2008, le ratio d'endettement de Home Invest Belgium était de 30,3%². Le ratio d'endettement maximal autorisé étant de 65%, la capacité d'endettement complémentaire dépasse donc la somme de € 200 millions.

5. Risques liés au patrimoine immobilier de Home Invest Belgium

Le Conseil d'administration et le Management exécutif de Home Invest Belgium, conscients des risques liés à la gestion et à la qualité du portefeuille, se sont dotés de critères stricts et clairs en termes d'investissement et de désinvestissement, d'entretien et de rénovation des immeubles, de leur gestion commerciale et technique, en vue notamment de limiter le chômage locatif et de valoriser au mieux le patrimoine de Home Invest Belgium.

5.1. Loyers – Le risque d'impayés

La totalité du chiffre d'affaires de Home Invest Belgium est constituée de loyers générés par la location à des tiers (particuliers, sociétés, ambassades, délégations étrangères et exploitants de maisons de repos). Les défauts de paiement de loyers et la diminution du taux d'occupation des immeubles sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats.

Afin de limiter ce risque, Home Invest Belgium mène, sur le marché résidentiel, une politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés ou du type de contrats négociés.

Pour ce qui concerne les impayés, la Sicafi bénéficie de son positionnement dans le secteur « moyen – moyen supérieur » du marché, de la multiplicité de ses locataires et de la qualité des locataires sélectionnés. Les impayés non recouvrables des neuf premiers exercices se sont élevés en moyenne à 0,42% des loyers encaissés, et, pour le seul exercice 2008, à 1,22 %.

² Le taux d'endettement est calculé conformément aux dispositions de l'article 6 de l'A.R. du 21 juin 2006.

Dans le contexte économique défavorable actuel, le taux d'impayés pourrait augmenter en raison des difficultés de paiement rencontrées par certains locataires, situation qui explique, pour partie, l'augmentation des impayés au cours de l'exercice 2008. Home Invest Belgium a mis en œuvre diverses mesures en vue de maintenir le taux d'impayés aussi bas que possible.

Compte tenu de ces mesures, le Conseil d'administration estime que, globalement, l'impact d'une éventuelle augmentation du taux d'impayés ne devrait pas avoir d'effets significatifs sur les résultats.

5.2. Gestion

L'attractivité du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium sur le marché locatif ainsi que sa valorisation dépendent de la perception que les locataires ou acquéreurs potentiels ont des immeubles et, notamment, de leur qualité, de leur état d'entretien et de leur sécurité. C'est pourquoi Home Invest Belgium a mis en place sa propre équipe de gestion, pour maintenir un service de qualité pour les locataires et se conformer, dans la mesure du possible, à leurs souhaits et exigences.

Pour ce faire, Home Invest Belgium fait appel à des prestataires externes sélectionnés avec soin. En cas de défaut des gestionnaires, le risque financier pour Home Invest Belgium est faible, car les loyers et les provisions pour charges sont directement payés sur des comptes bancaires ouverts au nom de Home Invest Belgium ou de sa filiale Home Invest Management. Les gestionnaires n'ont pas accès aux comptes bancaires recueillant les loyers, tandis que les prélèvements sur les comptes bancaires recueillant les provisions pour charges sont strictement limités.

5.3. Qualité et valorisation des immeubles ¹

Home Invest Belgium mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation ou la vente de ses actifs immobiliers. Home Invest

¹ Voir aussi le point 1 ci-dessus.

Belgium acquiert également des projets en état de futur achèvement, ce qui lui permet de s'assurer de la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme.

En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, la juste valeur de l'immeuble lors de son entrée dans le patrimoine reflète généralement l'état de l'immeuble avant rénovation. Le coût de la rénovation est prévu dans le plan financier établi avant la décision d'investissement.

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la Sicafi soient détruits par le feu ou par d'autres calamités est assuré par des polices d'assurances adéquates, couvrant leur valeur de reconstruction pour une somme totale de € 147,2² millions au 31 décembre 2008. Les biens faisant partie de copropriétés sont, quant à eux, assurés en valeur de reconstruction par les différentes copropriétés.

6. Duration moyenne des baux – Résiliation ou échéance de baux importants

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de résiliation de baux est reporté sur un très grand nombre de locataires – près d'un millier – et sur des localisations géographiques diversifiées. Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire.

Le locataire le plus important représente 2,73 % du total des loyers. Ce risque peut donc être considéré comme relativement faible.

² Cette somme représente 90,9% de la juste valeur des immeubles concernés et se répartit de la manière suivante : immeubles à la découpe : € 129,5 millions, immeubles en bloc > € 2 500 000 : € 11,9 millions et immeubles en bloc < € 2 500 000 : € 5,8 millions.



10 ans déjà
d'un vrai travail d'équipe
avec des partenaires de qualité

LETTRE AUX ACTIONNAIRES



Chers actionnaires,

Nous sommes heureux de fêter avec vous les dix ans d'existence de Home Invest Belgium (HIB) et nous vous remercions pour la confiance que vous nous avez témoignée tout au long de ces années.

Votre soutien a permis à la première Sicafi résidentielle d'initiative privée du pays, agréée en juin 1999, de croître et de devenir une référence dans son domaine. Progressivement, nous avons acquis une expertise approfondie et atteint une taille qui nous permet d'accéder aujourd'hui à des biens de taille plus importante et d'améliorer nos marges.

HIB a ainsi pu réaliser, en mai 2008, la plus importante transaction de son histoire: l'acquisition du portefeuille de la S.A. V.O.P, soit un ensemble de plus de 200 unités locatives situées à Bruxelles, d'une valeur de € 39,1 millions. Et cela essentiellement sur nos fonds propres, grâce à quoi le taux d'endettement de la Sicafi reste limité à 30 %. Suite à cette acquisition, la juste valeur du portefeuille immobilier de HIB – projets de développement en cours compris, mais hors immeubles destinés à la vente – a bondi de près de 30%, à € 207,7 millions (au 31 décembre 2008), contre € 159,9 millions en 2007.

En dépit de la crise financière mondiale, notre structure bilantaire 2008 est très satisfaisante avec des fonds propres de plus de € 147 millions. Le résultat net courant ¹ enregistré en 2008 est supérieur à nos prévisions ; il se monte à € 5,8 millions, en croissance de 15% par rapport à celui réalisé au cours de l'exercice 2007 (€ 5 millions) ² et de 10% par rapport au budget établi pour l'exercice 2008.

Dans un marché où le volume des transactions a fort ralenti, surtout au 4^{ème} trimestre 2008, nous avons également atteint nos objectifs en termes de plus-values réalisées grâce à la vente de biens « mûrs » prudemment anticipée.

Le résultat distribuable de l'exercice, calculé sur base consolidée ³, est quant à lui en croissance de 20%, à € 6,7 millions, soit un résultat distribuable par action de € 2,73, contre € 2,59 en 2007 ⁴.

Quant au résultat net, influencé négativement par les variations de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments de couverture de taux comptabilisés en 2008, il s'élève à € 5 273 369 en diminution de 38,6% par rapport à celui de 2007 (€ 8 586 748) ⁵.

Le montant du dividende proposé s'élève à € 2,36, conforme aux prévisions, et dégage ainsi un taux de distribution de 87%, qui reste prudent eu égard aux incertitudes de l'avenir et permet à HIB de reporter à nouveau un montant appréciable de € 765 378.

Pour l'actionnaire, qui aurait participé à l'opération d'introduction en Bourse (« IPO ») en juin 1999 sur base de la valeur nette d'inventaire initiale de € 34,46 et aurait réinvesti chaque année tous ses dividendes en actions HIB, le taux de rentabilité interne de son investissement (« IRR » ou « Investment Rate of Return »), calculé sur cette période de neuf ans et tenant compte tant des dividendes perçus que de la

croissance de la VNI par action, s'élèverait à 13% ⁶ par an et ce, malgré la très faible performance enregistrée au cours des douze mois de 2008, en raison de la baisse généralisée des valeurs immobilières recensée par les experts de la place. Par ailleurs, le return de l'actionnaire de HIB qui n'aurait pas réinvesti chaque année ses dividendes en actions HIB, s'établit en moyenne à 11,37 % par an sur la période 1999/2008, nonobstant le faible return de 0,36% en 2008.

Les résultats financiers, aussi bons soient-ils sur une longue période, ne doivent cependant pas nous faire oublier la raison d'être de HIB qui est de remplir un besoin essentiel, celui de se loger décentement.

C'est pourquoi, depuis dix ans, nous nous soucions autant de nos actionnaires que de nos locataires ; nous sommes attentifs à leur bien-être en sélectionnant des partenaires – agents immobiliers et syndics – ayant une excellente connaissance du terrain et une bonne relation commerciale avec les occupants. Notre équipe interne s'est de son côté étoffée pour suivre la croissance de notre portefeuille immobilier. Son expertise lui permet de faire rimer productivité avec qualité. Dernièrement, nous avons renforcé les fonctions d'analyse des dossiers d'investissement et de gestion du portefeuille.

Le besoin intemporel de logement que remplit HIB lui offre une forte résistance aux retournements conjoncturels. De plus, le marché belge a su garder des bases saines durant la période de croissance, et a ainsi évité le phénomène de bulle immobilière qui s'est manifesté dans d'autres pays européens.

Il faut aussi relever que la baisse actuelle des valeurs immobilières, engendrée par la crise de confiance généralisée et la crise du crédit, a tendance à pénaliser le marché acquisitif, ce qui est favorable au marché locatif résidentiel ciblé par la Sicafi : notre taux d'occupation moyen a été de 96% pour l'exercice 2008, une nouvelle fois supérieur à nos prévisions ⁷.

¹ Le résultat net courant est égal au résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

² Exprimée par action, la croissance se monte à 0,4%.

³ Le résultat distribuable statutaire, calculé conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006, s'élève à € 6 825 196, et à € 2,74 par action.

⁴ Exprimée par action, la croissance se monte à 5,4%.

⁵ Exprimée par action, la diminution s'élève à 46,2%.

⁶ Pour plus de précisions, voir ci-après le chapitre « Home Invest Belgium en Bourse »

⁷ Voir rapport annuel 2007.



L'impact de la crise sur l'économie réelle aura toutefois probablement pour conséquence une augmentation des impayés (1,22% des loyers totaux en 2008 contre 0,4 % en 2007) et du taux de rotation des locataires, mais l'impact de ces facteurs devrait rester marginal chez HIB et ne pas avoir d'effet significatif sur les résultats de l'exercice en cours.

La capacité d'investissement de HIB, grâce à son faible taux d'endettement, pourrait au contraire lui permettre de saisir les opportunités réelles de croissance qui pourraient se présenter dans les deux ans à venir.

Nous tenons à remercier sincèrement nos actionnaires pour leur fidélité et leur confiance qui ont été fondamentales pour le développement et le succès de la Sicafi.

Nous remercions également vivement Monsieur Thierry Rousselle pour ses cinq ans de participation active au sein du Conseil d'administration et nous souhaitons la bienvenue à son successeur, Monsieur Guy van Wymersch-Moons¹, ainsi qu'à Monsieur Liévin Van Overstraeten, représentant le groupe V.O.P.

Enfin, nous tenons à remercier tous nos collaborateurs et collaboratrices – anciens et nouveaux – pour le travail accompli pendant cet exercice et le dynamisme de leur engagement au service tant de la société que de ses locataires, facteurs qui ont contribué à l'obtention des résultats de Home Invest Belgium en 2008.

Bruxelles, le 8 avril 2009.

Guillaume Botermans,
Administrateur

Gaëtan Hannecart,
Administrateur

Luc Delfosse,
Administrateur

Liévin Van Overstraeten,
Administrateur

Guy van Wymersch-Moons ¹,
Administrateur

Michel Pleeck,
Président du Conseil d'administration

Xavier Mertens,
Administrateur délégué

Ghislaine Darquennes-Strauven,
Administrateur

¹ La nomination de M. Guy van Wymersch-Moons sera proposée à l'Assemblée générale du 6 mai 2009.



Vision
pour investir
avec discernement

**RAPPORT
DE GESTION CONSOLIDE**



Le présent rapport de gestion est basé sur les comptes consolidés. Il intègre toutefois certaines données relatives aux comptes statutaires et en fait expressément mention dans ce cas. Les comptes statutaires complets ainsi que le rapport de gestion statutaire sont disponibles sans frais sur simple demande adressée au siège social de la société.

1. STRATEGIE

En vue de satisfaire tant ses actionnaires que ses locataires, qui sont ses principaux « stakeholders », Home Invest Belgium développe une stratégie qui s'articule, d'une part autour de la recherche de la croissance de la « shareholders' value » et, d'autre part, de l'investissement dans des immeubles de qualité dont la gestion soignée sera assurée dans l'intérêt de leurs occupants.

En ce qui concerne ses actionnaires, la **stratégie** de Home Invest Belgium consiste à rechercher dans le marché des immeubles capables de leur apporter le return le plus élevé possible, lequel se compose du rendement net immédiat mesuré à l'aune du dividende distribué et de la création de valeur à terme, reflétée par l'évolution de la valeur nette d'inventaire, et ce, dans le respect du cadre légal imposé aux Sicaf immobilières résidentielles, à savoir actuellement et principalement:

- 60% minimum de la valeur totale du patrimoine investi en immeubles d'habitation situés en Belgique ;
- 20% maximum de la valeur totale du patrimoine investi par ensemble immobilier, sauf dérogation ¹;
- taux d'endettement maximum = 65% du total des actifs au moment de la conclusion du contrat d'emprunt ;
- en cas de bénéfice dans l'exercice, le dividende distribué correspondant au moins à la différence positive entre 80% du montant égal au résultat corrigé ² et la diminution nette au cours de l'exercice considéré de l'endettement de la Sicafi, sous réserve de l'article 617 du Code des sociétés.

Pour concrétiser cette stratégie, le Conseil d'administration a défini les **critères d'investissement** suivants:

- un rendement net immédiat appréciable, combiné à la présence d'un potentiel de plus-values. La possibilité d'investir dans des dossiers présentant un rendement immédiat moins élevé est ouverte, pour autant qu'une plus-value tangible par rapport à l'investissement de départ puisse être attendue à terme ;
- la taille minimale de l'opération: € 3 millions pour un bien et € 5 millions pour un portefeuille ;
- la sécurité aux points de vue technique (pas de risque de travaux de rénovation fondamentale à court terme) et commercial (pas de risque de vide structurel) ;
- la liquidité, tant en ce qui concerne le marché locatif à l'endroit considéré, que les possibilités de vente en bloc ou au détail ;

¹ Aucune dérogation n'a été demandée jusqu'à ce jour.

² Le résultat corrigé est défini à l'article 7 et au chapitre 3 de l'annexe à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

- la localisation: priorité à la Région de Bruxelles-Capitale, à Anvers, Gand, Louvain et Namur ; les autres villes de plus 50 000 habitants bénéficiant d'une situation économique saine peuvent aussi entrer en ligne de compte ;
- la performance énergétique des immeubles considérés, et
- la pérennité des matériaux et de l'architecture (ex: style intemporel).

Pour ce faire, la Sicafi continuera à améliorer sa connaissance du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique, notamment par le biais de contacts avec les agents spécialisés et les experts immobiliers locaux. Elle disposera ainsi d'un solide socle de compétences lui permettant progressivement d'investir davantage en amont dans des dossiers à développer ou en cours de développement.

Le Conseil reste, par ailleurs, favorable à l'investissement dans des complexes multifonctionnels comprenant une partie de bureaux ou de commerces, le tout avec un nombre d'emplacements de parking suffisant.

Enfin, depuis le début de l'exercice 2006, Home Invest Belgium a intégré dans sa stratégie une politique active d'arbitrages sur son portefeuille immobilier. Dans ce cadre, les cessions concernent essentiellement:

- des immeubles jugés trop petits eu égard aux frais de gestion qu'ils entraînent ;
- des terrains qui, hérités de différents portefeuilles intégrés globalement dans la Sicafi, sont en fait destinés au développement de villas haut de gamme, ce qui n'entre pas dans sa stratégie ;
- des immeubles qui ont atteint leur apogée en termes de valorisation future.

Ces arbitrages constituent dorénavant une des dimensions essentielles de la stratégie de Home Invest Belgium.

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1. Le développement significatif du portefeuille immobilier de placement

2.1.1. Pour rappel, un accord de principe avec les actionnaires de la S.A. V.O.P avait été signé au mois de septembre 2007, lequel a pu être concrétisé le 25 janvier 2008 par la signature de conventions définitives après une procédure de due diligence approfondie n'ayant pas révélé d'éléments négatifs.

2.1.1.1. Six immeubles principalement résidentiels sur cinq sites en Région de Bruxelles-Capitale, parmi lesquels un imposant ensemble immobilier en cours de construction au boulevard Lambermont, composent le patrimoine de cette société:

- la propriété d'un immeuble de construction récente (2003) sis avenue du Sippelberg 3 et 5 à Molenbeek Saint-Jean et comportant 29 appartements, 3 surfaces de bureaux et 27 emplacements de parking extérieurs ; le terrain sur lequel cet immeuble est construit est détenu en emphytéose jusqu'au 19 novembre 2089.
- la pleine propriété de la partie résidentielle de deux immeubles de construction récente (2001) également sis à Molenbeek Saint-Jean, avenue Baeck 22 et 46, et comportant ensemble 28 appartements et 8 emplacements de parking extérieurs.
- le droit d'emphytéose, d'une durée de 65 ans, portant sur un immeuble sis rue A. Hottat 22-24 à Ixelles et comportant 13 appartements et 4 garages.
- le droit d'emphytéose, d'une durée de 65 ans, portant sur un immeuble sis avenue Milcamps 23-25-27 à Schaerbeek et comportant 10 appartements.
- la pleine propriété d'un complexe immobilier, composé de quatre blocs en cours de construction, en quatre phases, sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont 198-224 et qui comporte au total 126 appartements, 5 surfaces à usage de bureaux ou de commerces et 109 emplacements de parking (ou boxes) intérieurs. La totalité des appartements du bloc A, réceptionné le 30 juin 2008 et 55 %

des appartements du bloc B, réceptionné le 30 novembre 2008, étaient loués en fin d'exercice, de même que la totalité des surfaces à usage de bureaux ou de commerces situées au rez-de-chaussée et occupées à long terme, notamment par une crèche communale et deux bibliothèques (FR et NL) communales.

Avec cette opération, le portefeuille de Home Invest Belgium s'enrichit de 206 appartements, 148 emplacements de parking et 7 surfaces à usage de bureaux et de commerce.

Pour ce qui concerne les appartements non encore loués aux diverses réceptions provisoires, rappelons que Home Invest Belgium bénéficie d'une garantie locative plafonnée à 6 mois de loyer.

Diverses garanties locatives ont également été négociées pour les surfaces à usage de bureaux et de commerces, qui resteraient vacants à la date de la réception provisoire.

Les deux dernières phases de ce complexe, qui jouxte un des plus grands halls omnisports d'Europe – le Kinetix – développé par le même promoteur mais qui ne fait partie de la transaction, seront réceptionnées avant la fin de l'exercice 2009.

2.1.1.2. Les parties se sont entendues sur une valorisation de ce patrimoine à € 39,1 millions ¹, après finition complète, ce qui devrait permettre de dégager un rendement brut de départ pour la Sicafi situé entre 5,80% et 6%.

2.1.1.3. Cette transaction s'est réalisée sous la forme d'une scission partielle de la S.A. V.O.P, approuvée par une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Home Invest Belgium qui s'est tenue le 23 mai 2008.

¹ Valeur d'acquisition. Cette valeur n'est pas supérieure à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier de la Sicafi.

Elle a entraîné un nouvel accroissement des fonds propres de Home Invest Belgium, à concurrence de € 31,1 millions, tandis que le solde de € 8 millions, correspondant aux travaux encore à effectuer pour terminer intégralement la construction du complexe Lambermont, est financé au moyen de nouveaux crédits bancaires, les intérêts intercalaires en découlant étant pris en charge par la S.A. V.O.P. A noter que Home Invest Belgium bénéficie de solides garanties d'achèvement relatives au coût et au délai de construction de ce complexe.

Le prix des nouvelles actions Home Invest Belgium émises dans le cadre de cette opération – 227 000 actions de catégorie A et 395 632 actions de catégorie B – a été fixé forfaitairement à **€ 50** par action. Ces actions sont inscrites dans le registre des actions nominatives de la Sicafi et sont soumises aux périodes de lock-up suivantes :

- pour ce qui concerne les actions de catégorie A : jusqu'au 22 mai 2009
- pour ce qui concerne les actions de catégorie B : jusqu'au 22 mai 2010.

Les nouvelles actions de catégorie A, qui correspondent à la valeur d'apport des quatre premiers sites précités, ont jouissance à partir du 1^{er} janvier 2008.

Les nouvelles actions de catégorie B, qui correspondent à la valeur d'apport du site Lambermont ont droit au dividende de manière progressive, au fur et à mesure de la réception provisoire des différentes phases de ce complexe, comme suit :

- 139 271 actions, correspondant au bloc A, avec jouissance au 1^{er} juillet 2008 ;
- 135 073 actions, correspondant au bloc B, avec jouissance au 1^{er} décembre 2008 ;
- 109 111 actions, à compter du 1^{er} jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel la phase C aura été réceptionnée ;
- 12 177 actions, à compter du 1^{er} jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel la phase D aura été réceptionnée.

2.1.1.4. Par le biais de cette acquisition, Home Invest Belgium concrétise ainsi sa stratégie visant à étendre (+24% au cours de l'exercice écoulé) son portefeuille immobilier résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale, tout en restant dans son cœur de cible, celui des vrais immeubles résidentiels de qualité, porteurs de plus-values à long terme.

A l'exception des immeubles Hottat et Milcamps dont les droits réels pourraient être vendus à court terme, les immeubles concernés sont en effet de construction récente, voire neufs. Ils bénéficient tous d'excellentes localisations dans des communes dans lesquelles Home Invest Belgium ne dispose aujourd'hui que de peu (ou pas) d'actifs. Cet élargissement appréciable du portefeuille, combiné avec le rendement brut attendu, devrait contribuer tant à l'amélioration du rendement direct pour l'actionnaire, qu'à la réalisation de nouvelles plus-values à l'avenir.

2.1.2. Au cours de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Home Invest Belgium qui s'est tenue le 23 mai 2008, la fusion par absorption de la S.A. JBS, achetée par Home Invest Belgium en juillet 2007, et détentrice d'un portefeuille immobilier sis au centre de la ville de Liège ¹, à proximité de la place de l'Opéra, a également été approuvée.

Cette opération a permis à la Sicafi d'être à nouveau présente dans la Cité ardente avec un portefeuille d'une valeur d'investissement plus importante – supérieure à € 6 millions – qu'auparavant.

2.1.3. Ensuite, la société a pu concrétiser un nouvel élargissement de son portefeuille immobilier par l'acquisition le 21 novembre 2008 de 75,06% du capital de la S.A. Les Erables Invest ², propriétaire d'un immeuble récent (2001), d'une surface locative de 2 202 m², comprenant 24 appartements, dont la moitié meublés, et 24 emplacements de parking souterrains. Cet immeuble est situé avenue de Calabre, 30 – 32 à Woluwe Saint-Lambert (B – 1200

¹ Pour plus de détails, voir Rapport annuel 2007, chapitre « Rapport de Gestion » page 9.

² La conclusion prochaine de cette opération avait été annoncée dans le communiqué de presse du 21 novembre 2008.

Bruxelles), à côté de l'immeuble « Les Mélèzes », faisant déjà partie du patrimoine de la Sicafi. Le prix d'acquisition des actions rachetées (75,06%) est de € 3 753 062, la valeur d'acquisition de la totalité de l'immeuble, tous frais compris, s'élevant ainsi à € 5 millions ¹ tandis que le rendement brut de départ dégagé par cette opération se monte à 6,15%.

La S.A. Les Erables Invest provient de la scission partielle préalable de la S.A. Burco America; elle possède pour seul actif l'immeuble de l'avenue de Calabre. Cette opération sera finalisée par la fusion par absorption de ladite société par la Sicafi, laquelle sera présentée pour approbation lors d'une Assemblée générale extraordinaire à tenir avant la fin du mois de juillet 2009.

Une option de vente a été consentie par la Sicafi aux cédants, portant sur tout ou partie du solde des 24,94% des actions de la S.A. Les Erables Invest qui resterait en leurs mains si la fusion n'avait pu intervenir au plus tard le 31 juillet 2009: cette option, au prix de € 131,70 l'action Les Erables Invest ², est valable du 1^{er} au 31 août 2009.

2.1.4. Enfin, le 23 décembre 2008, Home Invest Belgium, et sa filiale à 100% Home Invest Management, ont conclu avec European Retail Investment Holding Sarl et European Retail Investment Holding II Sarl, deux filiales de AXA Real Estate Investment Management France, une convention d'acquisition portant sur la totalité des parts de la S.P.R.L. ERIV Mechelen, propriétaire d'un important complexe commercial situé Haverwerf 1-10 dans le quartier du Vismarkt le long de la Dyle à Malines, autrefois connu comme étant le site de la brasserie Lamot.

La surface de vente de cet ensemble commercial de qualité est de 3 400 m² environ, entièrement loués aux magasins et chaînes de distribution suivantes: Hectic (salon de coiffure), Dream (cadeaux et articles pour le

ménage), Pellegrims (mode) et Match (alimentation). La valeur d'acquisition de ce complexe, tous droits compris, s'élève à € 6,45 millions¹, les parts étant reprises pour la somme de € 1,53 million. Sur la base des baux commerciaux en cours, le rendement brut de départ dégagé par cette opération atteint 6,57%.

La fusion par absorption de la S.P.R.L. ERIV Mechelen sera proposée à l'approbation d'une Assemblée générale extraordinaire à tenir avant la fin du mois de juillet 2009. Avec cette transaction sur un bel ensemble commercial qui s'inscrit véritablement dans le cœur de ville piétonnier et animé de Malines, Home Invest Belgium entend maintenir la part de ses immeubles commerciaux aux alentours de 10% de la valeur de son patrimoine et renforcer sa présence en Région flamande.

2.2. La prorogation et la renégociation du bail avec USAREUR Real Estate

Ce contrat de bail, d'une durée initiale de 10 ans, a été prolongé une première fois en 2003 pour une durée de cinq années et une deuxième fois à partir du 1^{er} mai 2008 pour une nouvelle période supplémentaire de cinq années. Par ailleurs, Home Invest Belgium a décidé dernièrement de procéder à un programme de rénovation pour un montant de € 0,2 million.

Pour rappel, ce bail concerne un complexe de vingt maisons unifamiliales – le clos Saint-Géry – situé à Mons – Ghlin et loué à USAREUR Real Estate, représentant les Etats-Unis d'Amérique, qui les met à disposition de ses militaires en service au SHAPE à Casteau.

La prolongation de ce bail a dès à présent généré une revalorisation du complexe, à concurrence de € 0,6 million, la juste valeur de ce site passant ainsi à € 3 250 667.

¹ Cette valeur n'est pas supérieure à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier de la Sicafi.

² Ce prix d'option est identique à la valorisation par action des actions (75,06%) achetées le 25 novembre 2008.

2.3. La poursuite des ventes

La vente par unités séparées des appartements situés dans la Résidence Romanza à Wilrijk, un immeuble intégré dès l'origine de la Sicafi en 1999,

se sont poursuivies avec succès en 2008, bien qu'à un rythme ralenti au dernier trimestre de l'exercice, en raison de la crise financière et bancaire :

Immeuble	Prix de vente nets (hors frais de transaction)	Valeur d'acquisition augmentée des investissements	Plus-value nette réalisée	Plus-value nette réalisée en % par rapport à la valeur initiale d'acquisition augmentée des investissements	Dernière juste valeur	Plus-value nette réalisée en % par rapport à la dernière juste valeur
Résidence Romanza	2 059 494	1 214 247	845 247	69,61%	1 691 155	21,78%

Ces ventes font une nouvelle fois apparaître l'importance significative des plus-values pouvant être dégagées par un investissement résidentiel de qualité, opéré au bon moment, combiné à un arbitrage piloté avec sélectivité.

2.4. Les projets de développement

Au cours de l'exercice sous revue, Home Invest Belgium a obtenu le permis d'urbanisme pour son projet sis rue Jourdan à Saint-Gilles (B-1060 Bruxelles) sur le terrain jouxtant l'immeuble Bosquet/Jourdan faisant déjà partie de son patrimoine depuis 2003. Il s'agit de la construction pour compte propre d'un immeuble de 24 logements et 15 nouvelles unités de parking. Selon les prévisions actuelles, les travaux de construction devraient être entamés au troisième trimestre 2009.

En revanche, deux accords de principe passés, l'un en septembre 2006 avec les sociétés Wilma Project Development et AXA Belgium et portant sur l'acquisition clé sur porte d'un complexe de 42 appartements et emplacements de parking au boulevard du Souverain à Auderghem, face au domaine de Val Duchesse, et l'autre en juin 2007 avec la S.A. IDE IMMO II, filiale à 90% de la S.A.TPF et à 10% de l'Intercommunale IDEA et portant sur l'acquisition de quatre immeubles totalisant 68 appartements et 68 emplacements de parking sur le site des Grands Prés à Mons, connaissent un retard certain dans leur concrétisation.

Le premier projet, dans sa configuration urbanistique initiale n'a pas rencontré l'assentiment des riverains et des autorités locales, et doit être réétudié, ce qui délie

Home Invest Belgium de toute obligation, tandis que les discussions relatives à la performance énergétique des bâtiments à ériger pour le second sont toujours en cours à Mons.

Aucun investissement n'a été consenti par Home Invest Belgium en ce qui concerne ces deux projets et ne sera consenti tant que les conditions suspensives, notamment l'obtention des autorisations urbanistiques requises, n'auront pas été toutes levées.

2.5. Un taux d'occupation ¹ qui reste élevé

Le marché locatif reste certes moins facile, principalement dans le secteur haut de gamme. Home Invest Belgium, positionnée principalement dans le résidentiel moyen, moyen-supérieur, a une nouvelle fois réussi à atteindre un taux d'occupation remarquable de 96% en moyenne sur l'ensemble de l'exercice, contre 96,99% en 2007.

Ce résultat appréciable a pu être obtenu grâce à la politique de commercialisation dynamique et proactive qui a été menée par l'équipe de gestion de la Sicafi au cours de l'exercice sous revue, équipe focalisée sur la maximalisation du rendement locatif au profit des actionnaires.

2.6. Facteurs de risque

Les facteurs de risque sont décrits au chapitre I du présent Rapport financier annuel.

¹ Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans ce calcul, à l'exception donc des projets de développement et des immeubles destinés à la vente.

3. SYNTHÈSE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

(voir aussi au chapitre VI. Etats Financiers)

Les comptes consolidés de l'exercice 2008 repris ci-après ont été établis en tenant compte des

règles «International Financial Reporting standards» («IFRS»), et des dispositions de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaif immobilières.

3.1. Bilans 2007-2008

BILAN CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS (en €)		2008	2007
ACTIF			
I. Actifs non courants		209 324 419	162 225 556
B. Immobilisations incorporelles		3 896	8 494
C. Immeubles de placement		198 099 324	159 857 033
D. Projets de développement		9 588 150	
E. Autres immobilisations corporelles		81 035	88 293
F. Actifs financiers non courants		91 293	729 743
G. Créances de location financement		1 460 721	1 541 993
II. Actifs courants		5 101 577	6 390 831
A. Actifs détenus en vue de la vente		641 195	2 332 350
C. Créances de location financement		81 273	76 429
D. Créances commerciales		774 446	1 336 972
E. Créances fiscales et autres actifs courants		1 995 627	1 944 012
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 543 240	605 755
G. Comptes de régularisation		65 797	95 313
TOTAL DE L'ACTIF		214 425 996	168 616 387
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES		147 090 631	118 831 678
A. Capital		69 730 907	59 729 001
B. Prime d'émission		19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)		-757 323	-658 177
D. Réserves		70 535 113	49 020 538
E. Résultat			
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs		3 556 025	2 964 868
E.2. Résultat de l'exercice en cours		6 608 088	5 593 408
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-19 626 194	-17 363 410
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-2 049 649	451 787
PASSIFS		67 335 365	49 784 709
I. Passifs non courants		63 660 057	48 186 978
B. Dettes financières non courantes		61 546 093	47 930 000
C. Autres passifs financiers non courants		2 113 964	256 978
II. Passifs courants		3 675 308	1 597 731
B. Dettes financières courantes		494 355	373 325
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		1 641 540	985 201
E. Autres passifs courants		1 319 867	53 416
F. Comptes de régularisation		219 546	185 789
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		214 425 996	168 616 387
Nombre d'actions en fin de période ⁽¹⁾		2 790 465	2 167 833
Valeur nette d'inventaire par action		52,71	54,82
Endettement selon A.R. du 21 juin 2006		65 001 855	49 341 941
Taux d'endettement		30,31%	29,26%
<i>(1) Le nombre d'actions en fin de période au 31/12/2008 exclut 12 912 actions détenues en autocontrôle.</i>			

3.2. Commentaires sur le bilan 2008

3.2.1. Actif

Les immobilisations incorporelles, qui se rapportent à l'investissement dans le logiciel WinIris réalisé il y a plusieurs années déjà, ne sont plus reprises que pour le solde non encore amorti.

Durant l'exercice, la juste valeur des immeubles de placement ¹ a été portée de € 159,9 millions à € 198,1 millions, en hausse de 24%, principalement grâce à la conclusion des opérations suivantes :

- l'intégration à partir de mai 2008 des immeubles existants sur les sites de Sippelberg, Hottat, Milcamps et Baeck issus de la scission partielle de la S.A. V.O.P au mois de mai 2008, la juste valeur de ce patrimoine immobilier s'élevant au 31 décembre 2008 à € 13,2 millions ;
- la réception provisoire, en deux phases, des blocs A et B du projet Lambermont issus de la scission partielle de la S.A. V.O.P au mois de mai 2008 et l'intégration progressive de ces immeubles dans les immeubles de placement de Home Invest Belgium; au 31 décembre 2008, la juste valeur de ce complexe s'élevait à € 17 millions ;
- l'intégration dans le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium de l'immeuble appartenant à la S.A. Les Erables Invest, sa juste valeur s'élevant à € 4,9 millions au 31 décembre 2008 ;
- l'intégration dans le portefeuille immobilier de la Sicafi de l'immeuble « Haverwerf » appartenant à la S.P.R.L. ERIV Mechelen, sa juste valeur s'élevant à € 6,3 millions au 31 décembre 2008 ;
- divers travaux d'investissement réalisés dans nos immeubles pour les maintenir aux normes du marché locatif actuel, pour la somme de € 0,5 million ;
- le solde (négatif en 2008) provenant des ajustements de la juste valeur des immeubles du portefeuille comptabilisés en cours d'exercice.

Les projets de développement s'élèvent à € 9,6 millions, contre € 0 l'an passé, suite à la comptabilisation des blocs C et D du projet Lambermont, toujours en

¹ La juste valeur des immeubles de placement est déterminée conformément aux règles reprises dans les « Notes aux états financiers consolidés » incluses dans le chapitre « Etats Financiers » ci-après.

cours de construction, et du transfert du terrain Rue Jourdan 85 dans cette rubrique.

Les actifs financiers non courants se montent à € 0,1 million, en forte baisse par rapport au € 0,7 million de l'an passé suite à la chute de la juste valeur des instruments de couverture (application de la norme IAS 39).

Les créances de location financement, d'un montant de € 1,5 million, correspondent à la valeur des créances découlant des leasings immobiliers sur la Rue de Belgrade et la Résidence Lemaire : la partie long terme de ces créances est comptabilisée dans les actifs non courants, tandis que celle à court terme (moins d'un an) est comptabilisée dans les actifs courants ².

Les actifs détenus en vue de la vente régressent de € 2,3 millions à € 0,6 million suite à la poursuite de la vente à la découpe de la Résidence Romanza à Wilrijk dont il reste cinq appartements à vendre.

Les créances commerciales, en nette diminution, correspondent à concurrence de € 0,6 million aux créances de loyers sur les immeubles de placement. Leur montant est en légère augmentation par rapport à leur niveau fin 2007, et représente 5,05 % des loyers appelés en 2008, signe de la qualité des locataires de la Sicafi en ces temps de crise et de la gestion des encaissements. Le solde de € 0,2 million, inférieur à celui de 2007, représente les montants à recevoir suite aux quelques compromis de vente signés fin 2008.

Les créances fiscales et autres actifs courants, stables par rapport à fin 2007, comprennent des créances fiscales (PM sur les bonis de liquidation) pour € 1,2 million, le solde étant composé des fonds avancés à différentes copropriétés ainsi que des créances à court terme des leasings.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à la somme de € 1,5 million par rapport à € 0,6 million l'an passé. Rappelons que les liquidités générées par l'activité de la Sicafi sont utilisées en réduction temporaire de certaines lignes de crédit plutôt qu'en placements de trésorerie ou valeurs disponibles.

Les comptes de régularisation se montent à € 0,1 million, par rapport à € 0,07 million l'an passé.

² Les montants sont détaillés au chapitre « Etats Financiers ».

3.2.2. Capitaux propres et passif

Au 31 décembre 2008, le capital de € 69,7 millions est représenté par 2 803 377 actions. Sur ce nombre total d'actions, 12 912 actions étaient détenues en autocontrôle (par Home Invest Management) et sont éliminées pour les calculs par action.

En date du 23 mai 2008, le montant du capital social de Home Invest Belgium a en effet été augmenté, à concurrence de € 10 millions (+ 17%)¹ à l'occasion de la fusion par absorption de la S.A. JBS et de la scission partielle de la S.A. V.O.P.

Les réserves se montent à € 70,5 millions par rapport à € 49 millions l'an passé, en croissance significative (+ 44%). Cette croissance, due principalement à la scission partielle de V.O.P, aurait pu être plus importante encore si elle n'avait pas dû absorber un montant de € 1,3 million de moins-values latentes nettes sur les immeubles de placement², comptabilisées parmi les réserves indisponibles et la rubrique « Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

Les résultats reportés des exercices antérieurs se montent à € 3,6 millions, soit € 1,27 par action, par rapport à € 3,0 millions l'an passé.

Quant au résultat de l'exercice en cours, il s'élève à € 6,6 millions, et correspond au résultat net de l'exercice, comprenant les plus-values réalisées, mais déduction faite des plus- et moins-values latentes (comptabilisées en réserves). Le dividende payable à partir du 15 mai 2009 s'élève à € 5,8 millions, soit € 2,36 par action. Après détachement du coupon n°12, le bénéfice reporté des neuf premiers exercices s'élèvera à € 1,55 par action, soit plus de la moitié du dividende de € 2,43 annoncé pour l'exercice 2009 (voir chapitre VII : Perspectives).

L'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement se monte à € 19,6 millions par rapport à € 17,4 millions l'an passé. Rappelons qu'il correspond aux corrections apportées pour passer de la valeur d'investissement des immeubles de placement à leur juste valeur, suivant les règles reprises dans les « Notes aux états financiers consolidés » incluses

¹ Après la prise en compte des frais d'augmentation de capital.

² Ces moins-values latentes nettes découlent de la diminution de la juste valeur des immeubles de placement.

dans les Etats financiers au chapitre VI ci-après. La variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers correspond à la valorisation des produits de couverture de taux d'intérêt conclus par Home Invest Belgium. Compte tenu de la baisse significative des taux d'intérêt au cours du dernier trimestre de l'exercice, la juste valeur des instruments de couverture conclus par Home Invest Belgium est à présent négative. Conformément au référentiel IFRS 39 alinéa 95, cette diminution de valeur (latente) de € 2 049 649 a été comptabilisée directement en fonds propres et influence de manière négative la valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2008. Il n'y a par contre pas d'impact, ni positif, ni négatif, sur le compte de résultats.

Les dettes financières non courantes sont en augmentation, à € 61,5 millions par rapport à € 47,9 millions l'an passé, et ce consécutivement à la croissance significative du portefeuille immobilier en 2008.

Les dettes financières courantes s'établissent à € 0,5 million contre € 0,4 million en 2007 et correspondent principalement aux garanties locatives. Les dettes commerciales et autres dettes courantes se montent à € 1,6 million, par rapport à € 1 million l'an passé. Elles correspondent à des dettes fournisseurs à concurrence de € 0,8 million, des loyers perçus d'avance à concurrence de € 0,4 million, des dettes fiscales pour € 0,1 million et enfin des dettes d'exit tax pour un montant de € 0,3 million.

Les autres passifs courants s'élèvent à € 1,3 million et correspondent aux dividendes antérieurs non encore réclamés par les actionnaires ainsi qu'au solde encore à payer pour l'acquisition de l'immeuble Les Erables. Les comptes de régularisation de € 0,2 million comprennent principalement la quote-part des loyers émis et afférents à l'exercice futur.

Enfin, la valeur nette d'inventaire par action s'élève à € 52,71³, en baisse de 3,8% par rapport à son niveau au 31 décembre 2007 (€ 54,82), en raison, d'une part, de la diminution de la juste valeur des immeubles de placement et, d'autre part, de la diminution de la juste valeur des instruments de couverture.

³ Calculée en excluant les 12 912 actions Home Invest Belgium en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

3.3. Résultats 2007-2008

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)		2008	2007
I.	Revenus locatifs	11 892 750	10 369 041
III.	Charges relatives à la location	-202 278	-77 553
RESULTAT LOCATIF NET		11 690 472	10 291 488
IV.	Récupération de charges immobilières	89 357	40 649
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	345 292	303 341
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 099 312	-974 643
RESULTAT IMMOBILIER		11 025 810	9 660 835
IX.	Frais techniques	-1 091 005	-966 371
X.	Frais commerciaux	-373 367	-251 823
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-75 260	-66 028
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 217 362	-1 017 535
	(+/-) Charges immobilières	-2 756 994	-2 301 757
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		8 268 815	7 359 079
XIV.	Frais généraux de la société	-450 420	-600 254
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (A)		7 818 395	6 758 825
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (B)	845 247	546 666
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (C)		
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement (D)	-1 334 719	3 007 889
RESULTAT D'EXPLOITATION (E)		7 328 923	10 313 379
XIX.	Revenus financiers	527 827	482 392
XX.	Charges d'intérêts	-2 469 640	-2 133 541
XXI.	Autres charges financières	-77 477	-30 698
	(+/-) Résultat financier	-2 019 290	-1 681 847
RESULTAT AVANT IMPOT (F)		5 309 633	8 631 532
XXII.	Impôt des sociétés	-21 007	-9 313
XXIII.	Exit Tax	-15 257	-35 472
	(+/-) Impôts	-36 264	-44 784
RESULTAT NET (G)		5 273 369	8 586 748
Résultat net par action		2,13	3,96
Résultat net courant =((G) - (B) - (C) - (D))		5 762 841	5 032 193
Résultat net courant par action		2,33	2,32
Résultat sur portefeuille =((B) + (C) + (D))		-489 472	3 554 555
Résultat sur portefeuille par action		-0,20	1,64
Résultat distribuable ⁽⁶⁾		6 751 726	5 619 337
Résultat distribuable par action ⁽⁶⁾		2,73	2,59
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine		2 475 725	2 167 833
Nombre d'actions en fin de période		2 790 465	2 167 833
Dividende proposé ⁽⁷⁾		2,36	2,30
Marge d'exploitation ⁽²⁾		70,91%	69,96%
Marge opérationnelle avant impôt ⁽³⁾		52,60%	52,55%
Marge nette courante ⁽⁴⁾		52,27%	52,09%
Taux de distribution ⁽⁵⁾		86,54%	88,73%

(1) Calculé en excluant les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, Alinéa 20).

(2) Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(3) Résultat avant impôts - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(4) Résultat net de l'exercice - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(5) Dividende / résultat distribuable.

(6) Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon l'A.R. du 21 juin 2006 - article 7 s'élève à € 6 825 196 soit € 2,74 par action (actions en autocontrôle incluses).

Au 31 décembre 2007, il s'élevait à € 5 622 652 soit € 2,58 par action. Toutes les autres références au résultat distribuable dans le présent rapport financier annuel ont trait au résultat distribuable sur base consolidée.

(7) Le dividende est déterminé sur base du résultat statutaire.

3.4. Commentaires sur les résultats 2008

3.4.1. Le résultat locatif net

Les revenus locatifs se montent à € 11,9 millions par rapport à € 10,4 millions en 2007. Cette progression de près de 15% ¹ peut être attribuée principalement aux immeubles de la S.A. JBS repris cette fois pour douze mois dans l'exercice, à l'entrée dans le portefeuille de la Sicafi en cours d'exercice des immeubles de la S.A. V.O.P et, dans une mesure relativement négligeable, de celui de la S.A. Les Erables Invest.

Les charges relatives à la location sont en augmentation – € 0,2 million contre € 0,08 million – du fait du déménagement mi-2007 du siège de la Sicafi dans des locaux plus grands et mieux agencés (loyers payés sur les bureaux pris en location sur douze mois), des réductions de valeurs sur créances commerciales et des reprises de réduction de valeurs sur créances commerciales.

Le résultat locatif net s'élève ainsi à € 11,7 millions par rapport à € 10,3 millions l'an passé (+13,6%), grâce à la croissance du portefeuille immobilier de placement.

3.4.2. Le résultat immobilier

Les charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sont constituées principalement par les précomptes immobiliers payés par la Sicafi pour son portefeuille immobilier et s'élèvent à € 1,1 million, en croissance de 12,7% par rapport à 2007. Une partie de ces précomptes (€ 0,3 million) a toutefois pu être répercutée auprès des locataires conformément à la réglementation applicable. En conséquence, le résultat immobilier est de € 11 millions, contre € 9,7 millions précédemment, en croissance de 14,1%.

3.4.3. Les charges immobilières

Les frais techniques correspondent aux travaux de maintenance et de rénovation effectués aux immeubles de placement au cours de l'exercice écoulé, pour un total de € 1,1 million, en hausse de 12,9% par rapport à 2007.

Les frais commerciaux se sont élevés à € 0,4 million,

en hausse de 48% par rapport à ceux de l'exercice précédent. Ils comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion de nouveaux baux, les frais pour les états des lieux ainsi que les frais d'avocats exposés dans le cadre de la gestion locative du portefeuille. Ils sont partiellement le reflet de la crise qui nécessite davantage d'efforts pour maintenir un taux d'occupation élevé et de qualité.

Les charges locatives et taxes sur immeubles non loués reprennent les charges que la Sicafi doit supporter lors de vacances locatives. Elles sont donc fonction du vide locatif et s'élèvent à € 0,08 million par rapport à € 0,07 million l'an passé.

Les frais de gestion immobilière représentent les frais de personnel et de fonctionnement de la S.A. Home Invest Management ainsi que les honoraires de l'Administrateur délégué. Ils s'élèvent à € 1,21 million par rapport à € 1,02 million l'exercice passé, en hausse de 19,6%.

Les charges immobilières totalisent ainsi € 2,8 millions par rapport à € 2,3 millions l'an passé, et présentent ainsi une croissance globale de 19,8%.

3.4.4. Le résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles se monte dès lors à € 8,3 millions en 2008 par rapport à € 7,4 millions en 2007, et présente ainsi une croissance de 12,4%.

3.4.5. Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les frais généraux de la société englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation directe des immeubles. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en Bourse (Euronext Brussels, autorités de contrôle, taxe d'abonnement), les honoraires dus au Commissaire, aux conseillers, à l'expert immobilier agréé de la Sicafi, à la Banque dépositaire et aux Promoteurs de la Sicafi. Ils se montent à € 0,5 million, en recul de 25% par rapport à l'an passé.

Il en résulte que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 7,8 millions par rapport à € 6,8 millions l'an passé, en croissance de 15,7%.

¹ Parallèlement, le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine augmentait de 14,2%.

3.4.6. Le Résultat d'exploitation

Pour la première fois, le résultat sur portefeuille est négatif en 2008: il passe en effet de € 3,5 millions l'an passé à € - 0,5 million en 2008, en raison d'une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de € 5,3 millions sur le seul dernier trimestre.

Ce résultat annuel se décompose entre, d'une part, le résultat sur ventes d'immeubles de placement de € 0,8 million, en forte hausse de 55%, et, d'autre part, la variation de la juste valeur des immeubles de placement qui totalise - € 1,3 million sur les douze mois de 2008 par rapport à € 3 millions l'an passé. Nonobstant la diminution de la juste valeur des immeubles de placement, le résultat appréciable sur ventes d'immeubles de placement témoigne de la capacité de Home Invest Belgium à réaliser des plus-values quand c'est dans l'intérêt de ses actionnaires.

Ainsi, le résultat d'exploitation (après prise en compte du résultat sur portefeuille) s'élève à € 7,3 millions contre € 10,3 millions l'an passé, en diminution de 29%.

3.4.7. Le résultat financier

Les revenus financiers se sont élevés à € 0,5 million, en augmentation de 9% par rapport à l'an passé.

Quant aux charges d'intérêt, elles totalisent € 2,5 millions, contre € 2,1 millions l'an passé, en croissance de 15,8% par rapport à 2007, en raison de la croissance du portefeuille des immeubles de placement et de la hausse des taux d'intérêt jusqu'à mi-exercice.

Quant aux autres charges financières de € 0,08 million par rapport à € 0,03 million l'an passé, elles correspondent principalement aux honoraires payés aux banques-guichet pour le service financier.

En conséquence, le résultat financier (négatif) s'élève à - € 2 millions contre - € 1,7 million l'an passé (+20%).

3.4.8. Le résultat net de l'exercice

Le résultat avant impôt prenant en compte le résultat sur portefeuille se monte à € 5,3 millions, contre € 8,6 millions en 2007 (-38%), tandis que le résultat net (après impôts) est de € 5,25 millions contre

€ 8,6 millions en 2007, également en diminution de 39%. Par action, le résultat net est de € 2,13, en diminution de 46,2% par rapport à € 3,96 fin 2007.

3.4.9. L'évolution des marges

Si la diminution de la juste valeur des immeubles de placement a obéré le résultat net de l'exercice, les marges en « going concern », hors impact de l'évolution des valeurs du patrimoine, sont en amélioration pour la deuxième année consécutive.

3.5. Affectation du résultat

Après affectation de la diminution de la juste valeur des immeubles de placement à un compte de réserve indisponible, le bénéfice distribuable s'élève ainsi à € 6,8 millions par rapport à € 5,6 millions pour l'exercice antérieur, en croissance de 20%.

Il se rapporte de plus à un nombre moyen d'actions ayant pleine jouissance (2 475 725 en 2008) en croissance de 14% par rapport au nombre correspondant de 2007 (2 167 833).

Aucune dotation à la réserve légale n'a été opérée.

Aucun événement ne s'est produit au cours de l'exercice qui justifierait la constitution de provisions au sens du référentiel IFRS.

En conséquence, au niveau des comptes statutaires, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale des actionnaires de Home Invest Belgium :

- de mettre en **report à nouveau** un montant global de
€ 808 375
- de distribuer au titre de rémunération du capital un dividende de € 2,36 par action, soit € 5 873 182 ¹

TOTAL € 6 681 558

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des Sicaif immobilières, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes de réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution, diminuée de la réduction nette de l'endettement de la société au cours de l'exercice, tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.

¹ Ce dividende est déterminé sur base des comptes statutaires.

Ce dividende est brut pour net en raison du statut particulier de Home Invest Belgium en tant que Sicaf immobilière investissant au minimum 60% de son portefeuille en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Il sera payable à partir du 15 mai 2009 contre remise du coupon n° 12 détaché des actions au porteur aux guichets de Fortis Banque et par virement automatique à partir de la même date pour les titulaires d'actions nominatives ou d'actions dématérialisées.

3.6. Réconciliation du résultat de l'exercice avec la rubrique E2 du Bilan des comptes consolidés (en €)

- Résultat net:	5 273 369
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement :	1 334 719
Solde :	6 608 088
Ce solde est réparti comme suit :	
- Dividende :	5 842 710
- Report à nouveau	765 378
- TOTAL du poste E.2. du bilan :	6 608 088

3.7. Participations

La Sicafi déclare posséder comme seules participations les actions de la S.A. Home Invest Management, sa filiale à 100% depuis le 27 février 2004, celles de la S.A. Les Erables Invest, détenues depuis le 21 novembre 2008 à raison de 75,06% du capital et celles de la S.P.R.L. ERIV Mechelen détenues depuis le 23 décembre 2008 à raison de 95% par Home Invest Belgium et de 5% par Home Invest Management.

Comme signalé ci-dessus, les comptes de ces sociétés ont été consolidés dans ceux de Home Invest Belgium.

3.8. Honoraires du Commissaire

Le Commissaire a bénéficié d'honoraires s'élevant au total à € 53 010,10 TVAC répartis comme suit:

- Emoluments du Commissaire: € 26 378
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le Commissaire:
 1. Autres missions d'attestation: € 21 175
 2. Autres missions extérieures à la mission révisoriale: € 5 457,10

- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les Commissaire(s) est lié (sont liés):

1. Missions de conseils fiscaux: € 0

3.9. Activités en matière de recherche et de développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice.

3.10. Décharge aux administrateurs et au Commissaire

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale des actionnaires de donner décharge de leur mandat par vote séparé aux administrateurs et au Commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2008.

3.11. Départ à la retraite de Thierry Rousselle

Administrateur de Home Invest Belgium depuis 2004, Monsieur Thierry Rousselle ¹, représentant de AXA Belgium au Conseil d'Administration, laissera le souvenir d'un homme au jugement éclairé, apporteur d'affaires et entièrement dédié au devenir de la société, notamment lors des importantes étapes qu'elle a franchies au cours de son mandat.

3.12. Nomination et cooptation d'administrateurs – Renouvellement de mandats

L'Assemblée générale annuelle du 7 mai 2008:

- a procédé à la nomination définitive de Monsieur Luc Delfosse en qualité d'administrateur, pour une durée de six ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2014
- a procédé au renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Gaëtan Hannecart, pour une durée de quatre ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2012.

L'Assemblée générale extraordinaire du 23 mai 2008 a procédé à la nomination de Monsieur Liévin Van Overstraeten en tant qu'administrateur représentant le groupe V.O.P au Conseil d'Administration.

¹ En sa qualité de représentant permanent de Transga S.A., filiale de AXA Belgium.

Par ailleurs, il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2009 de procéder:

- à la nomination de Monsieur Guy van Wymersch-Moons en qualité d'administrateur, pour une durée de six ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015, et
- au renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Xavier Mertens, pour une durée de six ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015.

3.13. Information dans le cadre de l'article 8 de la loi du 17 décembre 2008 introduisant un point 6° à l'article 119 du Code des sociétés

Monsieur Guillaume Botermans, administrateur indépendant et membre du comité d'audit dispose de l'indépendance et de la compétence requise par le nouveau point 6° de l'article 119 du Code des sociétés précité, en matière de comptabilité et d'audit. Il dispose en effet d'une formation académique spécifique dans le domaine financier et aussi d'une expérience avérée dans la gestion de certificats immobiliers (voir Chapitre Corporate Governance).

4. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Le Conseil d'administration est particulièrement heureux d'avoir pu procéder en date du 12 février 2009 à la signature des conventions définitives avec les Groupes Nexity et Pierre et Vacances qui concernent un projet de développement d'une résidence hôtelière de 109 chambres et la rénovation en six logements d'une ancienne maison de Maître. Le projet est situé à Bruxelles, à l'angle des rues de l'Industrie et Belliard, en marge du quartier européen.

Nexity, promoteur actif sur le marché de l'immobilier à Bruxelles, via sa filiale Nexity Belgium, développera ce projet sur une parcelle de terrain appartenant à la S.A. Belliard 21 (groupe De Paepe), constituée en novembre 2008, et propriétaire du terrain.

Pierre et Vacances, via sa filiale Orion, exploitera la résidence hôtelière et a signé pour ce faire avec Nexity une convention de promesse de constitution d'un droit d'usufruit, non résiliable, d'une durée de quinze années.

Dès que les conditions suspensives seront réalisées, en particulier l'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement, Home Invest Belgium procédera à l'acquisition des actions de la S.A. Belliard 21, et confiera à Nexity, avec les garanties d'usage et notamment une garantie locative pour couvrir la commercialisation progressive des appartements, la réalisation du projet dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, les risques de coût et de délai restant à charge de Nexity jusqu'à la réception provisoire du projet.

Parallèlement, la convention d'usufruit sera conclue entre la S.A. Belliard 21 et l'exploitant de la résidence hôtelière, Orion.

La valeur conventionnelle de ce projet, forfaitaire, non révisable et reprise dans les accords entre parties, s'élève à € 12 875 000 ¹, tous frais compris.

L'obtention des permis est attendue avant l'été 2009 et les travaux pourraient commencer dès lors juste après les congés du bâtiment. Sur la base de cet accord tripartite, le rendement brut dégagé au départ par cette opération est de 6,21%. Il doit être considéré comme brut pour net en ce qui concerne les revenus provenant de la résidence hôtelière.

A noter que le groupe Pierre et Vacances garantit les engagements de sa filiale Orion pendant toute la durée de l'usufruit.

¹ Cette valeur n'est pas supérieure à la valeur d'investissement déterminée par l'expert.

5. INFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 34 DE L'A.R. DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES EMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS A LA NEGOCIATION SUR UN MARCHE REGLEMENTE¹

Les informations reprises ci-après constituent les explications sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition sur les actions de Home Invest Belgium, tels que visés dans l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 :

- le capital social de Home Invest Belgium est représenté par 2 803 377 actions ordinaires, entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. Il y a deux catégories d'actions, les actions de catégorie A et les actions de catégorie B (voir au chapitre IX, 2 et 3)² ;
- il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- il n'y a pas de détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux.
- il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.
- il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote .
- à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a pas d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote³.
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration et à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont celles reprises dans la législation applicable – en particulier le Code des sociétés et l'arrêté royal du 10 avril 1995 – ainsi que dans les statuts de Home Invest Belgium⁴. Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.

¹ Voir également la loi du 01.04.2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

² Les actions de catégorie A (représentant 85,89% du total du capital) et les actions de catégorie B (représentant 14,11% du total du capital) disposent des mêmes droits, à la seule exception du droit au dividende des actions de catégorie B, qui prend cours à la réception provisoire - par phases - du projet Lambermont.

³ Il existe un lock up sur les actions de catégorie A et de catégorie B attribuées au groupe V.O.P : voir ci-dessus sub 2.1.1.3.

⁴ Les statuts sont repris in extenso au chapitre IX « Document Permanent » ci-après.

• conformément à l'article 6 des statuts⁵, le Conseil d'administration est autorisé à :

- augmenter en une ou plusieurs fois le capital social dans le cadre du capital autorisé (article 6.2 des statuts), à concurrence de maximum € 70 392 471,38, cette autorisation étant donnée pour une durée de 5 ans ayant pris cours le 12 juin 2008

- procéder à l'acquisition ou à la prise en gage d'actions propres dans les limites prévues à l'article 6.3 des statuts qui prévoit :

a) d'une part la possibilité, pendant une période de 18 mois ayant pris cours le 23 mai 2008, d'acquérir des actions de la société à un prix unitaire de minimum 80% de la dernière valeur nette d'inventaire publiée, et de maximum 105% de ladite valeur, avec un maximum de 10% du total des actions émises, et

b) d'autre part la possibilité, pendant une période de 3 ans ayant pris cours le 12 juin 2008, d'acquérir des actions de la société, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à celle-ci un dommage grave et imminent.

A noter qu'au 31 décembre 2008, Home Invest Management, filiale à 100% de Home Invest Belgium, détenait 12 912 actions de Home Invest Belgium, qui lui ont été attribuées respectivement pour 10 824 unités le 24 mai 2007 et pour 2 088 unités le 23 mai 2008, dans le cadre des fusions par absorption des sociétés Investim et Immobilière Van Volxem en 2007 et JBS en 2008⁶.

• il n'y a pas d'accords importants auxquels Home Invest Belgium est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.

• il n'y a pas d'accords entre Home Invest Belgium et les membres de son Conseil d'administration ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

⁵ Pour les conditions et modalités détaillées, voir l'article 6 des statuts dans le chapitre IX « Document Permanent » ci-après.

⁶ Au 31 décembre 2008, ces actions étaient comptabilisées pour € 581 040 soit € 45 par action. La valeur d'acquisition s'élevait à € 757 322,67 soit € 58,65 par action.

Rendement

nous visons la croissance



**HOME INVEST BELGIUM
EN BOURSE¹**



1. COTATION ² ET COMPARAISONS

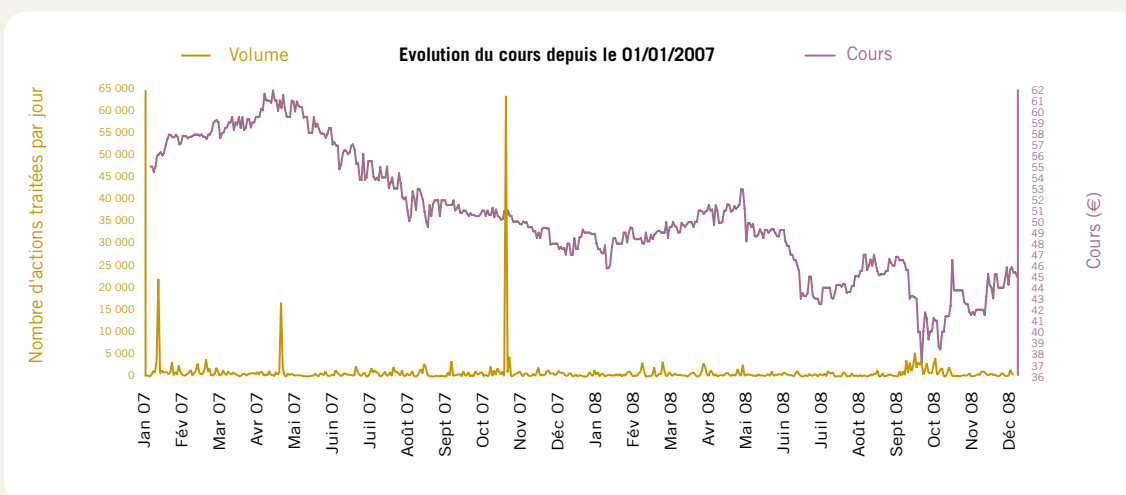
Cotée sur le marché du fixing depuis le 18 juin 1999, l'action Home Invest Belgium a été transférée au marché continu plus liquide de Euronext Brussels en date du 15 janvier 2007.

¹ Ce chapitre ne fait pas partie des éléments qui ont été soumis au contrôle du Commissaire.

² Code-*ISIN* : BE 0003760472 – Symbole : *HOMI*.

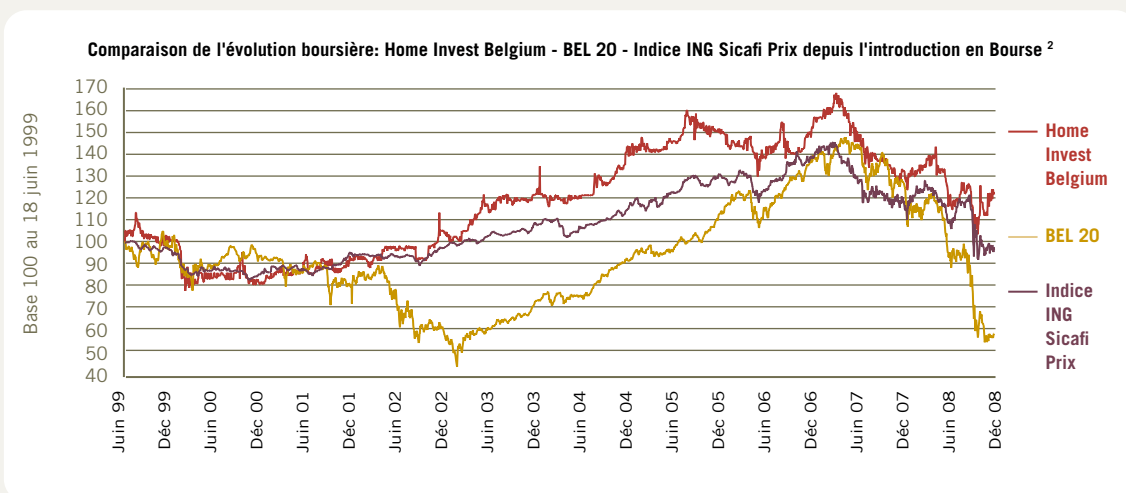
En 2008, le cours de clôture de l'action a évolué au sein d'une fourchette comprise entre € 52,95 le 14/05/2008, à la veille du détachement du coupon n°11 et € 37,05 le 10/10/2008. Il a été marqué par un fléchissement significatif (- 30%), à la suite de la crise

de confiance entraînée par les problèmes du marché des crédits hypothécaires sub primes aux Etats-Unis et ses ondes de choc successives sur le continent européen.



Au 31 décembre 2008, dernier jour de cotation de l'exercice sous revue, le cours de clôture s'établissait à € 45, en retrait de 8,7% seulement par rapport à un an auparavant, et présentait ainsi un rendement dividendaire net de 5,24% sur base du dividende (brut pour net) de € 2,36 proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2009, soit +/- 200 points de base de plus que le rendement actuel des OLO's à 5 ans ¹.

Calculée depuis le 18 juin 1999, premier jour de cotation de l'action Home Invest Belgium, et jusqu'au 31 décembre 2008, la **performance boursière** de l'action Home Invest Belgium a été meilleure que celle de l'Indice ING Sicafi Prix et de l'Indice BEL 20, par moments de manière significative, par moments de manière plus réduite.



1 Rendement réel de l'OLO à 5 ans à la date du 9 mars 2009 : 3,24%.

2 Des informations complémentaires sur ces indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels (BEL20) et ING Belgique (Indice ING Sicafi Prix).

2. VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ET DECOTE

Evolution du cours de Bourse par rapport à la valeur nette d'inventaire



La valeur nette d'inventaire est calculée et publiée trimestriellement par voie de communiqué de presse et diffusion sur le site web www.homeinvestbelgium.be. Elle est égale au montant total des fonds propres à la date de clôture concernée, divisée par le nombre total d'actions émises à ce moment-là, à l'exclusion des actions en auto-contrôle.

Au cours de l'exercice 2008, la valeur nette d'inventaire avant répartition a connu un recul limité, de 3,85%, par rapport à son niveau en début d'exercice, en passant de € 54,82 à € 52,71 au 31 décembre 2008. L'inflexion de la tendance croissante de la valeur nette d'inventaire par action constatée au terme du 1^{er} semestre est due au nombre d'actions supérieur engendré par l'opération V.O.P, laquelle n'a permis d'encaisser les revenus locatifs qu'à partir de fin mai 2008. La tendance négative, qui a été confirmée au cours du second semestre, peut être attribuée d'une part à la révision à la baisse de la juste valeur de certains immeubles de placement du portefeuille par l'expert indépendant et, pour le solde, de celle des instruments de couverture de taux.

Evolution de la valeur nette d'inventaire par action¹

COMPTES STATUTAIRES EN BELGIAN GAAP

	Avant répartition	Après répartition
01/06/1999	34,46	-
30/11/1999	35,89	-
31/05/2000	37,72	35,76
30/11/2000	37,57	-
31/05/2001	38,94	36,95
30/11/2001	38,28	-
31/05/2002	39,44	37,39
30/11/2002	38,85	-
31/05/2003	40,67	38,54
30/11/2003	40,88	-
31/05/2004	44,67	42,67
30/11/2004	44,98	-
31/05/2005	48,05	- ⁽¹⁾
31/12/2005	50,38	46,91

COMPTES CONSOLIDÉS EN IFRS

31/12/2005	48,15
30/06/2006	50,51
31/12/2006	51,55
30/06/2007	53,58
31/12/2007	54,82
30/06/2008	54,21
31/12/2008	52,71

(1) Prolongation de l'exercice social de fin mai à fin décembre.

¹ Pour ce qui concerne les comptes établis en Belgian GAAP, la VNI ne comprend pas le dividende de fin d'exercice. Par contre, en ce qui concerne les comptes établis en IFRS, la VNI comprend le dividende de fin d'exercice.

A noter que la valeur nette d'inventaire par action reste supérieure de 53 % à son niveau - € 34,46 - lors de l'introduction en Bourse en juin 1999. Cette évolution reflète la qualité des investissements immobiliers négociés par Home Invest Belgium et de la gestion de ses actifs, ainsi que la bonne tenue du marché immobilier résidentiel sur lequel elle opère de 1999 à 2008.

Home Invest Belgium a en effet bénéficié:

- d'une part, d'avoir été créée au meilleur moment du cycle de l'immobilier résidentiel, c'est-à-dire en juin 1999, et plus particulièrement avant les hausses significatives des valeurs immobilières relevées au cours des années 2002 – 2007, ce qui lui permet à présent de céder certains actifs en réalisant d'appréciables plus-values ;

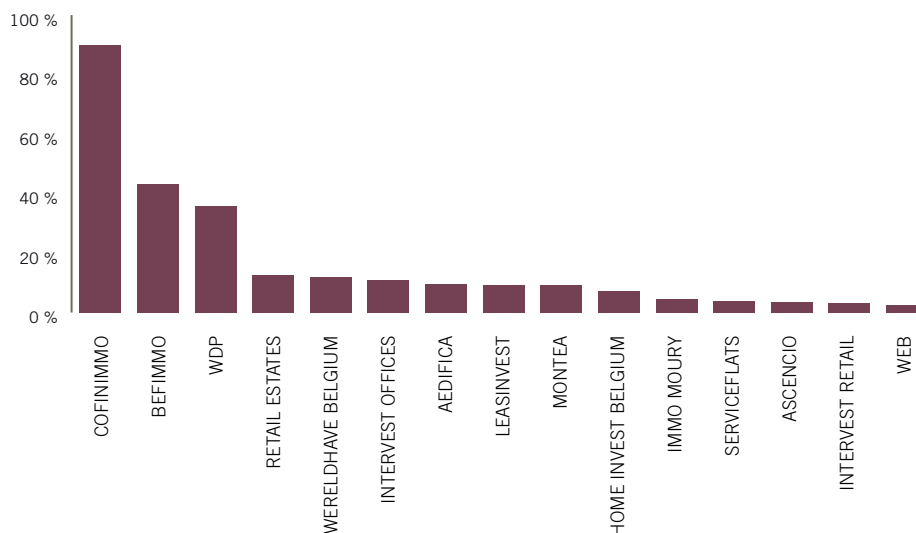
- d'autre part, d'avoir toujours privilégié le véritable immobilier résidentiel – appartements et studios, maisons unifamiliales sans omettre d'investir accessoirement et de manière plus opportuniste dans des classes d'actifs en marge du domaine résidentiel, telles que des kots d'étudiants, des résidences hôtelières, maisons de repos, voire dans des petites unités commerciales situées en cœur de ville qui permettent d'allonger la durée du portefeuille.

L'action Home Invest Belgium s'est traitée avec une **décote** par rapport à la valeur nette d'inventaire publiée chaque trimestre, et ce pendant tout l'exercice 2008. A la date du 31 décembre 2008 le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium s'établissait à € 45, en recul de 8% par rapport à un an auparavant, et présentait une décote de 14,63% par rapport à la valeur nette d'inventaire de fin d'exercice.



3. VOLUME TRAITÉ ET VELOCITE

TAUX DE VÉLOCITÉ DES 15 SICAFI DE JANVIER À DÉCEMBRE 2008 ¹



Quelque 157 037 titres Home Invest Belgium ont changé de mains sur tout l'exercice 2008 ou encore 685 titres en moyenne par séance contre 1 151 en 2007. Cela représente 5,60 % du capital total de la Sicafi.

Rapporté au nombre de titres dématérialisés et au porteur, soit à l'exclusion des actions répertoriées dans le registre des actions nominatives, ce pourcentage passe à 11%. On remarque ainsi une diminution assez

importante du **taux de vélocité**, qui était de 12,75% en 2007, par rapport au nombre total d'actions émises, tout comme pour la plupart des Sicafi au cours de l'exercice sous revue. Les investisseurs sont restés essentiellement attentistes pendant l'essentiel de l'exercice sous revue, à l'exception de la période s'étendant de fin septembre à fin octobre 2008 où l'on a pu relever un volume moyen journalier de 1 850 titres.

	2008	2007	2006	2005	2003/2004	2002/2003	2001/2002	2000/2001	1999/2000
Nombre d'actions traités	157 037	273 907	236 405	133 148	190 711	177 893	130 736	106 864	137 036
En €	7 133 378	14 808 094	12 443 680	7 261 525	8 416 221	6 487 632	4 363 070	3 372 356	4 951 363

¹ Ratio entre le volume annuel traité et le nombre total d'actions émises.

4. POLITIQUE DE DIVIDENDE

Home Invest Belgium s'attache à offrir à ses actionnaires, sur longue période, un **dividende** en augmentation égale ou supérieure à l'inflation. Entre l'an 2000 et l'année 2008, le dividende net est passé de € 1,96 à € 2,36 par action, soit une augmentation supérieure à 20% en l'espace de huit ans ou encore une hausse annuelle moyenne de 2,35%. Pendant la même période, « l'indice santé » s'appréciait de 2,25% sur base annuelle. Pour l'exercice 2008, un dividende de € 2,36, en croissance de 2,6% est proposé par le Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, le taux de distribution étant alors de 86,5%.

La politique d'arbitrages sélectifs sur portefeuille, entamée dès l'exercice 2006, devrait se poursuivre au cours des exercices ultérieurs pour contribuer de manière appréciable à la croissance des bénéfices distribuables.

A noter qu'une partie non négligeable des bénéfices des neuf premiers exercices a été chaque année reportée à nouveau, pour s'élever actuellement au niveau consolidé à € 1,55 par action ¹ et au niveau statutaire à € 1,40 par action ², après distribution, ce qui devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché locatif devaient devenir plus difficiles.



¹ *Calculs sur base consolidée, et après affectation bénéficiaire des résultats 2008.*

² *Calculs sur base statutaire, et après affectation bénéficiaire des résultats 2008.*

5. RETURN POUR L'ACTIONNAIRE

La rentabilité d'un placement se mesure tant au regard du rendement immédiat qui peut en être retiré, que de l'accroissement de valeur que ce placement peut présenter. L'addition de ces deux composantes constitue le return annuel du placement.

Dans le cas d'une Sicafi, le poids du rendement

immédiat est certes important, mais la capacité à générer des plus-values constitue le véritable label de qualité pour l'avenir.

Le return de l'actionnaire de Home Invest Belgium, qui n'aurait pas réinvesti ses dividendes chaque année, s'établit en moyenne à 11,37% par an sur la période 1999/2008, nonobstant le très faible return de € 0,36% en 2008

Return (€) ⁽⁵⁾		Valeur nette d'inventaire ⁽¹⁾	Accroissement de valeur	Dividende brut/net	Return par action ⁽²⁾	Return en % pour l'actionnaire ⁽³⁾
31/12/2008	IFRS	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36%
31/12/2007	IFRS	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17%
31/12/2006	IFRS	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16%
31/12/2005	IFRS	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47%
31/12/2005	BGAAP	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41% ⁽⁴⁾
31/05/2004	BGAAP	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
31/05/2003	BGAAP	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
31/05/2002	BGAAP	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
31/05/2001	BGAAP	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
31/05/2000	BGAAP	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46%
01/06/1999	BGAAP	34,46	-	-	-	-

(1) Les exercices publiés sous IFRS, soit à partir de l'exercice 2005, sont retraités pour obtenir la Valeur nette d'inventaire après répartition, soit dividende exclu.

(2) Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette d'inventaire pendant l'exercice.

(3) Idem, divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice.

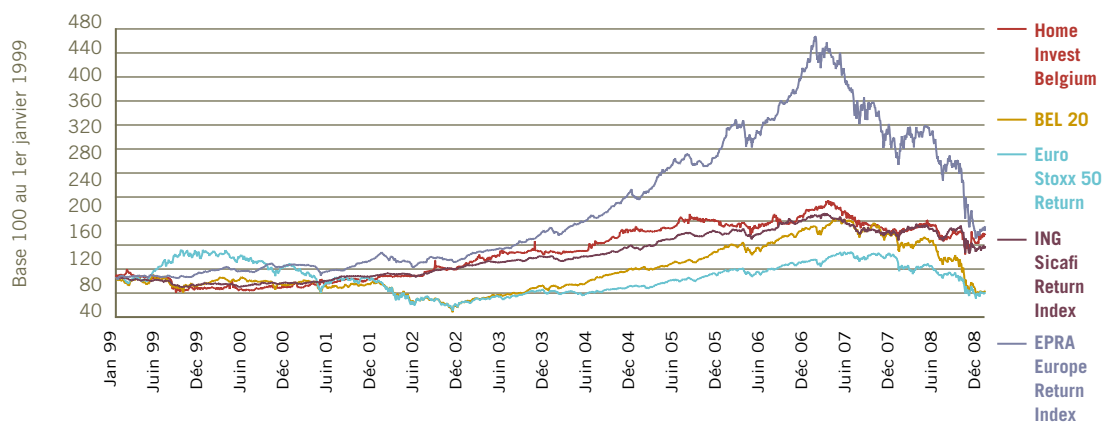
(4) Ramené sur douze mois (12/19^{ème}).

(5) Sur base de chiffres consolidés pour les exercices 2006, 2007 et 2008 (résultats statutaires pour les exercices antérieurs).

Pour l'actionnaire qui aurait participé à l'opération d'introduction en Bourse («IPO» ou «Initial Public Offer») en juin 1999 et aurait réinvesti chaque année tous ses dividendes en actions Home Invest Belgium, le taux interne de rentabilité de son investissement («IRR» ou «Investment Rate of Return») calculé sur la période de neuf ans s'élèverait à 13%, et ce, malgré la faible performance enregistrée au cours des douze mois de 2008, en raison de la baisse généralisée des valeurs immobilières recensée par les experts de la

place. En outre, ce return ne peut être comparé tel quel à celui de la majorité des autres Sicafi, en raison du fait que ces derniers sont calculés avant précompte mobilier de 15% sur les dividendes, alors que Home Invest Belgium n'est pas soumise à ce précompte. De plus, en tant que Sicafi résidentielle, Home Invest Belgium doit supporter le précompte immobilier sur la majeure partie de son patrimoine, sans pouvoir le récupérer comme les autres Sicafi.

Comparaison de l'évolution du return de Home Invest Belgium par rapport aux indices return immobiliers, aux indices return boursiers ¹



¹ Des informations complémentaires sur ces indices peuvent être obtenues auprès de ING Belgique (ING Sicafi Return Index), Euronext Brussels (BEL 20) et par consultation des sites Web www.epra.com (EPRA Europe Return Index) et www.stoxx.be (Eurostoxx 50 Return).

6. ACTIONNARIAT – FREE FLOAT

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires

nominatifs de Home Invest Belgium et ceux ayant publié une déclaration de transparence, conformément aux déclarations reçues par la société :

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital	Catégorie ⁽¹⁾
Groupe V.O.P * ⁽⁴⁾			
Catégorie A	227 000	8,10%	
Stavos Luxembourg S.A.	226 934	8,10%	A
COCKY S.A.	33	0,00%	A
Mr Liévin Van Overstraeten	33	0,00%	A
Catégorie B	395 632	14,11%	
Stavos Luxembourg S.A.	395 514	14,11%	B
COCKY S.A.	59	0,00%	B
M. Liévin Van Overstraeten	59	0,00%	B
AXA Belgium * ⁽³⁾	433 164	15,45%	A
Les Assurances Fédérales *	105 296	3,76%	A
Groupe ARCO * ⁽²⁾	102 575	3,66%	
Arcopar S.C.R.L.	77 575	2,77%	A
Auxipar S.A.	25 000	0,89%	A
Consorts Michiels	66 500	2,37%	
Michiels Eric	19 000	0,68%	A
Michiels Viviane	19 000	0,68%	A
Michiels Danièle	9 500	0,34%	A
Michiels Albert	19 000	0,68%	A
Home Invest Management	12 912	0,46%	A
Monsieur le Hardÿ de Beaulieu Jean-Pierre	30 000	1,07%	A
Autres actionnaires nominatifs	1 209	0,04%	A
Total connu	1 374 288	49,02%	
Free Float	1 429 089	50,98%	
Total général	2 803 377	100,00%	

* Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007 (Situation au 1^{er} septembre 2008).

- (1) Pour plus de détails sur la distinction des actions de catégorie A et de catégorie B, nous vous renvoyons au Rapport de Gestion, 2.1.1.3. et aux Statuts.
- (2) Arcopar scrl et Arcoplus scrl constituent un consortium. Auxipar SA est sous contrôle conjoint de Arcopar scrl (et sa filiale Arcofin scrl) et de Arcoplus scrl.
- (3) AXA Belgium est une filiale d'AXA Holdings Belgium, elle-même filiale d'AXA SA. Les entités opérationnelles du Groupe AXA comprenant les sociétés d'assurance filiales d'AXA, agissent et exercent leurs droits de vote indépendamment de toute autre entité du groupe AXA exerçant des activités de gestion d'actifs, dans les conditions posées à l'article 11§2 de la loi du 2 mai 2007.
- (4) Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 100% par la Fondation «Stichting Administratiekantoor Stavos» de droit néerlandais, dont le siège social est 2517JK s'Gravenhage, President Kennedylaan 19. Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Liévin Van Overstraeten et Cocky SA ont conclu un accord visant à agir en concertation mutuelle dans l'exercice de leurs droits de vote.

Pour rappel, l'article 8 des statuts de Home Invest Belgium prévoit expressément que tout actionnaire atteignant, soit à la hausse, soit à la baisse, les seuils respectifs de 3%, 5% ou un multiple de 5% du capital est tenu d'en avvertir la Sicafi et la Commission

bancaire, financière et des assurances, par le biais d'une déclaration dite de transparence.

Le free float de la société s'établit ainsi à 51% du total du capital représenté par 2 803 377 actions.



“ Entre 2000 et 2008,
le dividende net a augmenté de 20 % . ”

La Sicafi n'est pas détenue ou contrôlée par un actionnaire dominant et il n'existe pas de disposition dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement intérieur qui pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

Toutes les actions bénéficient des mêmes droits de vote.

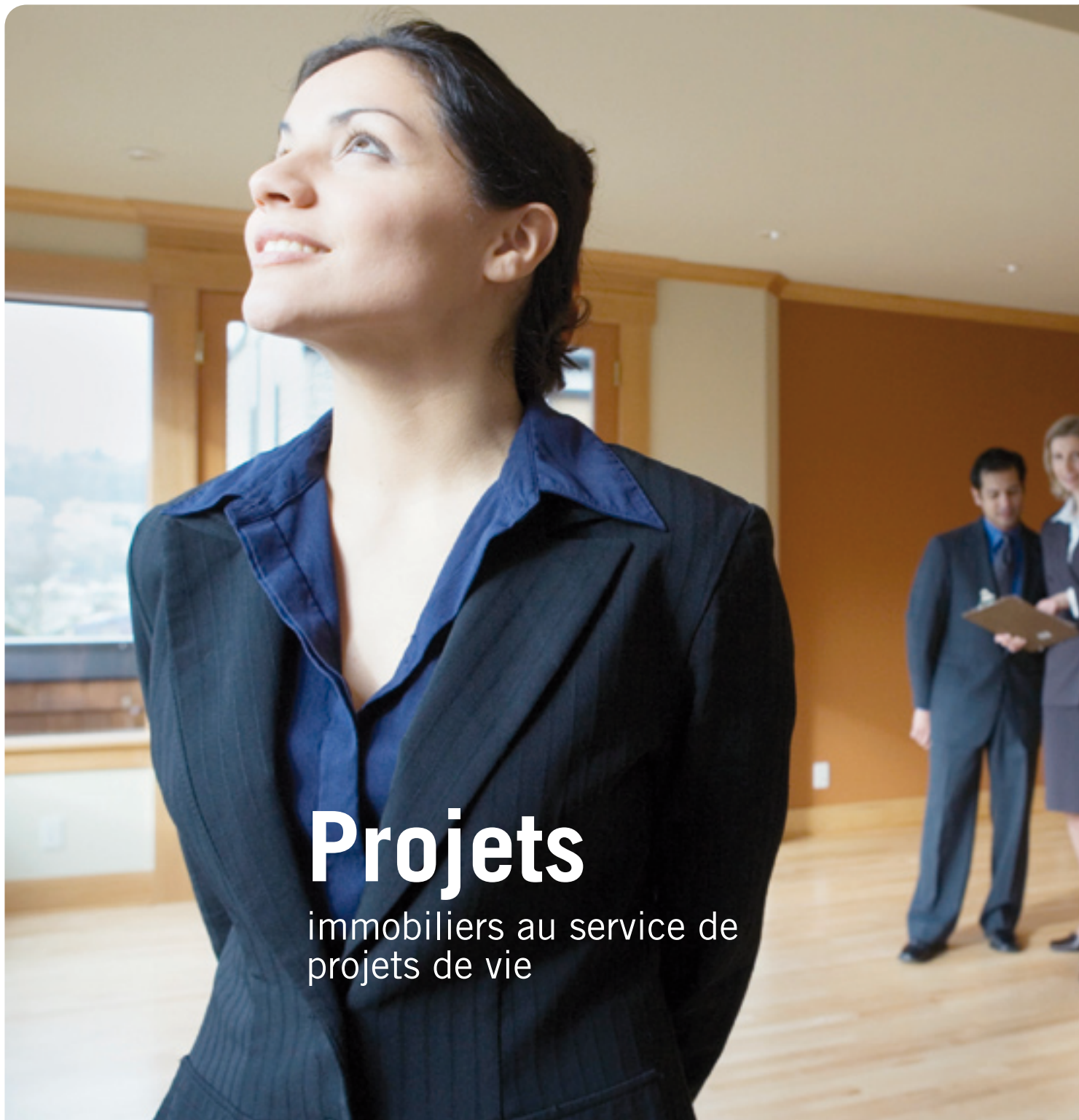
Les 12 912 actions détenues par Home Invest Management, filiale à 100% de Home Invest Belgium, le sont à la suite des fusions avec les sociétés Investim et Immobilière Van Volxem en 2007 et JBS en 2008.

Toute modification des droits des actionnaires requiert une modification des statuts (repris au Document Permanent), conformément aux dispositions de Code des sociétés.

7. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

- | | |
|---|------------------------------|
| • Résultats annuels de l'exercice 2008: | le 6 mars 2009 |
| • Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2008 | |
| Déclaration intermédiaire: résultats trimestriels au 31 mars 2009: | le 6 mai 2009 |
| • Mise en paiement du dividende de l'exercice 2008: | le 15 mai 2009 |
| • Rapport financier semestriel au 30 juin 2009: | le 27 août 2009 |
| • Déclaration intermédiaire: résultats trimestriels au 30 septembre 2009: | le 19 novembre 2009 |
| • Communiqué annuel de l'exercice 2009: | le 4 mars 2010 |
| • Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2009 | |
| Déclaration intermédiaire: résultats trimestriels au 31 mars 2010: | le 4 mai 2010 ⁽¹⁾ |
| • Mise en paiement du dividende de l'exercice 2009: | le 14 mai 2010 |

(1) Moyennant approbation par l'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2009 (ou, le cas échéant, du 29 mai 2009) du déplacement de la date de l'assemblée générale annuelle du premier mercredi au premier mardi du mois de mai. (changement de l'article 21 des statuts).



Projets

immobiliers au service de
projets de vie

RAPPORT IMMOBILIER¹



Les points 1. et 2. ci-après constituent une reproduction littérale du rapport de l'expert immobilier agréé (avec son accord), tandis que les points repris ensuite contiennent des éléments d'information complémentaires, basés pour leur plus grande partie sur les données comptables, ou celles reprises dans les différents rapports d'évaluation périodiques de l'expert immobilier agréé.

1 Le Rapport immobilier n'est pas soumis au contrôle du Commissaire.

1. ETAT DU MARCHÉ IMMOBILIER RESIDENTIEL EN BELGIQUE

(RAPPORT D'EXPERTISE DE WINSSINGER & ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008)

Le marché en Belgique

L'année 2008 aura donc été marquée par la tempête boursière et financière qui s'est abattue sur l'ensemble des marchés à partir de la seconde partie de l'année. Cette crise aura incontestablement eu un impact sur les marchés immobiliers, tous secteurs confondus, par l'entremise d'une baisse très sensible de l'activité transactionnelle.

Le marché résidentiel n'a guère échappé à cette tendance, certains agents immobiliers nous rapportent que la période s'étendant entre octobre et Noël aura été l'une des plus moroses de ces vingt dernières années.

En ce début d'année 2009, la crise boursière et financière reste toujours d'actualité, mais c'est désormais son impact sur l'économie réelle qui inquiète davantage. Cette inquiétude qui règne dans les milieux économiques commence à se traduire par des vagues de licenciements qui elles-mêmes auront pour effet une détérioration significative de la confiance des ménages.

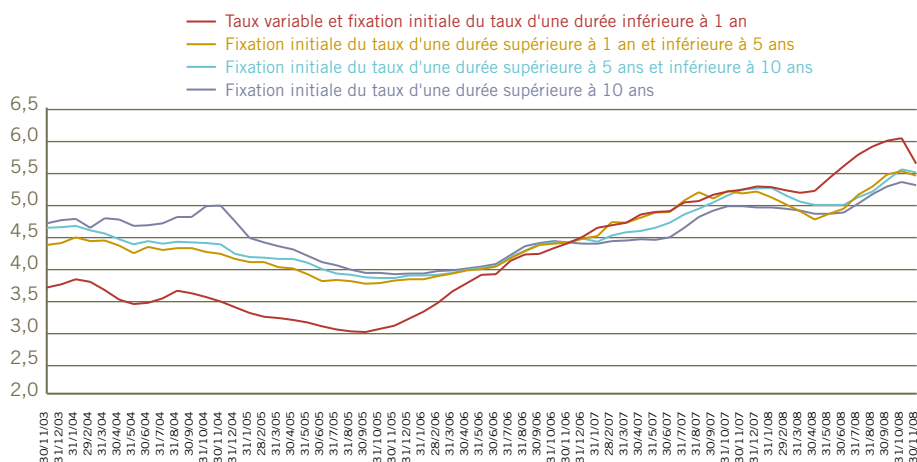
Dans ce contexte marqué par une forte incertitude, les projets d'acquisition, de rénovation ou de déménagement sont bien souvent retardés voire annulés, parfois au profit du marché locatif.

En raison de cette situation d'attente, et malgré l'absence de chiffres définitifs concernant le dernier trimestre de l'année 2008, nous anticipons une diminution des prix de l'immobilier à court terme.

Toutefois, le marché belge semble, davantage que ses voisins européens, à l'abri d'une correction sévère des prix. Certaines sources estiment cette baisse aux alentours de 10%, mais personne ne se risque à pronostiquer une correction plus importante encore. Il est vrai que le marché belge a su garder des bases fondamentalement saines durant la période de croissance, et a ainsi pu éviter le phénomène de bulle immobilière qui s'est manifesté dans d'autres pays européens.

Il faut également garder à l'esprit que le statut de valeur refuge de l'immobilier, assimilé dans certains cas à de l'épargne à long terme, est de nature à soutenir la demande, principalement pour des biens d'investissement.

Evolution des taux hypothécaires (Source : BNB)



Enfin, les importantes diminutions des taux directeurs décidées récemment par la BCE ne devraient pas tarder à être répercutées par les banques à travers une diminution des taux d'emprunts hypothécaires, lesquels pourraient dès lors devenir plus favorables dans le chef de candidats-acquéreurs.

Ces éléments pourraient donc amortir quelque peu la baisse attendue des prix de l'immobilier. Celle-ci devrait différer selon les segments et les catégories de biens envisagés.

Par exemple, nous continuons de penser que le segment des maisons unifamiliales de catégorie haut de gamme, le plus souvent construites par la génération de baby-boomers pendant les années '70 et '80 paraît le plus exposé à une baisse plus importante de valeur.

A l'inverse, les immeubles de rapport pourraient mieux résister en raison d'une reprise possible du marché locatif.

En ce qui concerne l'évolution du prix des logements en tant que telle, selon les dernières données en notre possession ¹, la hausse des prix moyens des logements a été un peu moins forte pendant le premier semestre 2008 que dans la période correspondante de l'année précédente. Quant aux prix des terrains à bâtir, ils ont connu une croissance plus marquée.

Une ventilation selon le type de logement nous montre l'image suivante :

- Une maison d'habitation ordinaire coûte en moyenne 169 972 euros, soit une hausse de 8,1% par rapport au premier semestre 2007.
- Une villa coûte en moyenne 313 860 euros, ce qui représente une augmentation de 5,2% par rapport à la période correspondante de l'année précédente.
- Un appartement est vendu au prix moyen de 172 801 euros. La hausse par rapport à l'année précédente est de 5,5%.

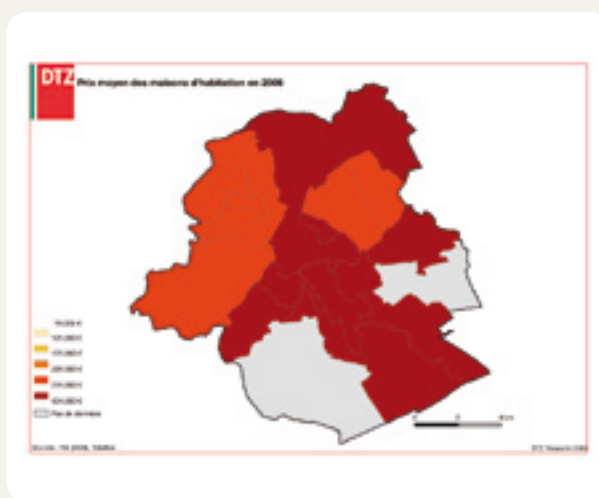
¹ SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique.

- Les terrains à bâtir coûtent en moyenne 87 euros le mètre carré, une hausse de 9,7%.

Le marché à Bruxelles

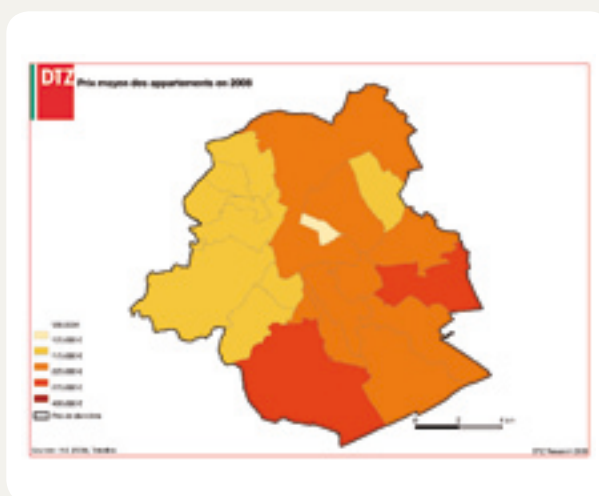
Durant le premier semestre 2008, une maison d'habitation ordinaire située dans la région de Bruxelles-Capitale coûtait en moyenne 318 713 euros (+6,3%).

Pour leur part, les prix des villas ont augmenté de 25,5%, coûtant en moyenne 1 041 058 euros.



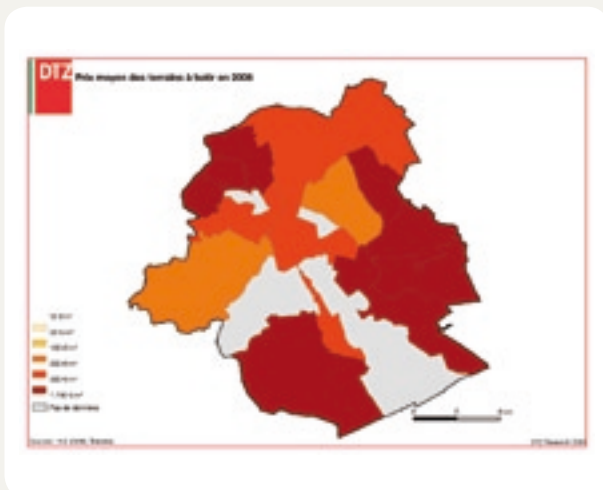
En ce qui concerne les appartements, le prix moyen observé sur les six premiers mois de 2008 est de 184 863 euros (+5,8%).

La fracture du canal reste fort marquée. En effet, les communes situées à l'ouest du canal (Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, etc.) continuent d'enregistrer des prix significativement inférieurs au reste de la région.

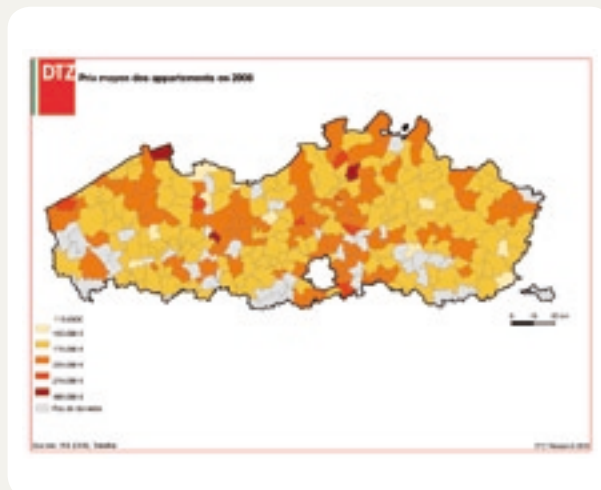


Les communes les plus chères restent pour leur part Woluwé-Saint-Pierre, Uccle et Ixelles.

Les terrains à bâtir restent une denrée rare à Bruxelles et leurs prix sont significativement plus élevés que dans le reste du pays. Leurs prix valaient en moyenne 344 euros/m² (+0,7%).



Le prix des appartements est le plus élevé en Flandre occidentale – en raison notamment de la présence des communes côtières – et s’élève en moyenne à 210 405 euros. Anvers est la province flamande la moins chère, avec un prix de 157 467 euros par appartement.



Le marché en Flandre¹

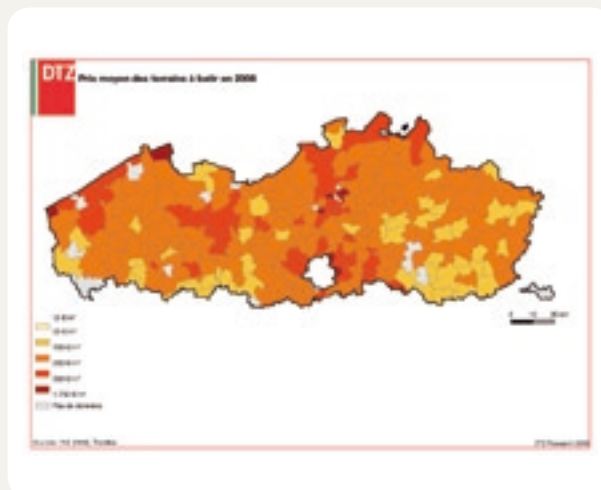
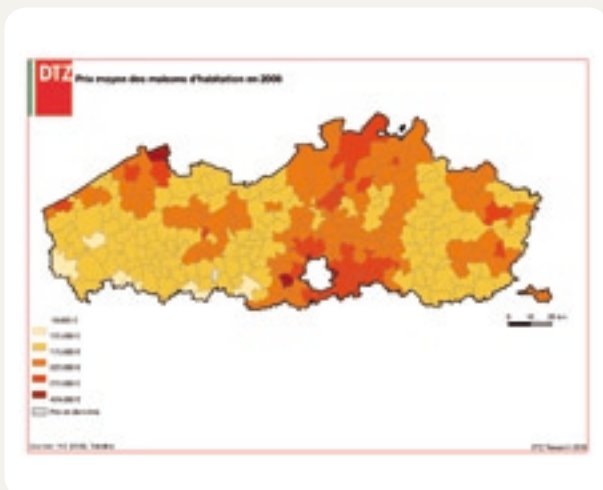
En Région flamande, les tendances sont similaires à celles enregistrées au niveau national. Les maisons d’habitation et les appartements coûtent respectivement 178 907 euros (+7,7%) et 178 009 euros (+5,4%).

La Flandre occidentale (160.564 euros) est la province flamande la moins chère pour acquérir une maison d’habitation. La province flamande la plus chère pour les maisons d’habitation est le Brabant flamand (211 157 euros).

¹ Concerne le 1^{er} semestre 2008.

Les villas de la Région flamande se sont vendues à un prix moyen de 333 381 euros (+4%). La province la plus chère est la Flandre occidentale (366 547 euros). Le Limbourg, avec une moyenne de 244 977 euros pour une villa, apparaît comme la province la plus abordable.

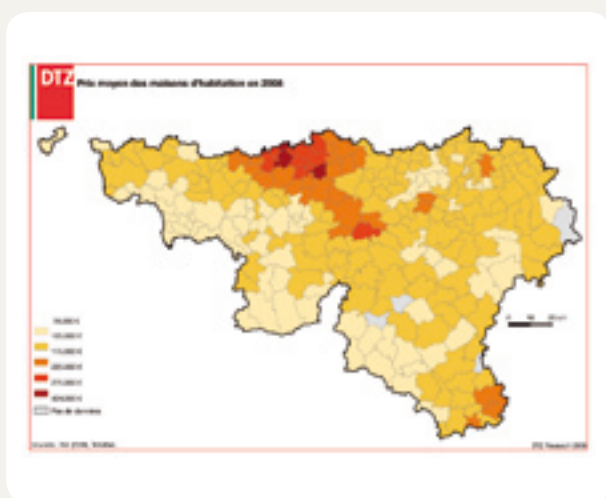
Pour la région dans son ensemble, les terrains à bâtir valent en moyenne 141 euros/m² et ont connu une hausse de près de 10% de leur prix. C’est dans le Brabant flamand (160 euros/m²) qu’il faut déboursier le plus pour acquérir un terrain. Le Limbourg est la province flamande la moins chère, avec une moyenne de 102 euros/m².



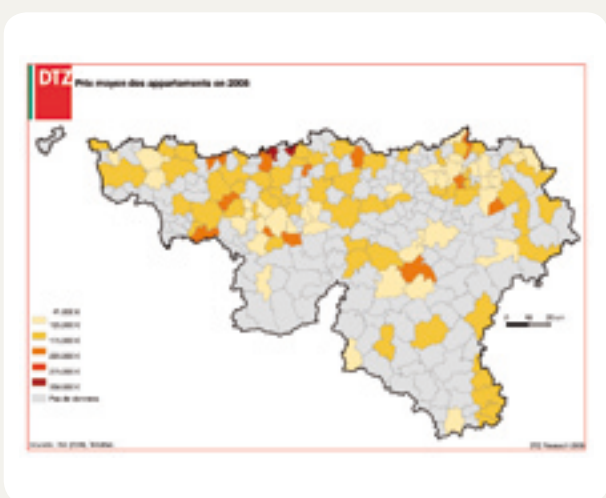
Le marché en Wallonie

Durant la première partie de l'année 2008, les prix des maisons d'habitation ordinaires situées en Région wallonne ont augmenté de 8,8% pour atteindre en moyenne 132 542 euros.

La province dans laquelle les prix les plus élevés sont enregistrés reste toujours celle du Brabant wallon, où l'on enregistre un prix moyen de 220 706 euros par maison d'habitation. Le Hainaut conserve son statut de province la plus abordable du royaume avec un prix de 114 572 euros par maison d'habitation.

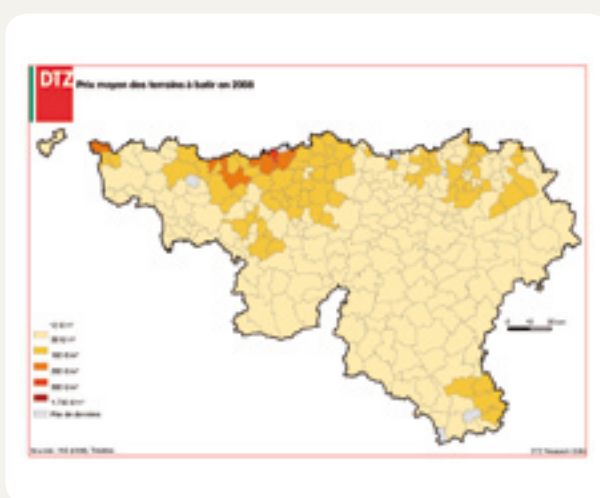


Si l'on considère la catégorie des villas, celles-ci se négocient en moyenne à 253 214 euros (+5,8%). À nouveau, le Brabant wallon fait la course en tête avec un prix de 376 582 euros alors que les villas les moins chères ont été vendues dans la province de Liège pour un prix moyen de 203 388 euros.



En Région wallonne, un appartement trouve acquéreur pour 134 489 euros en moyenne (+5,9%). Ici encore, les plus chers se trouvent en Brabant wallon : 174 978 euros. Inversement, les appartements meilleur marché se rencontrent à Liège : 121 403 euros.

Avec un prix de 41 euros/m² (+4%), les terrains à bâtir sont trois fois moins onéreux en Région wallonne qu'en Région flamande. Le Brabant wallon, où le prix s'élève à 72 euros/m², est la province la plus chère. Les terrains à bâtir les moins chers se trouvent dans la province du Luxembourg (30 euros/m²).



Conclusion

La vision du marché résidentiel que nous esquissions en fin d'année (décembre 2008) était donc relativement pessimiste. Entretemps, dans le courant du mois de février, la fédération des notaires a rendu son rapport sur l'année immobilière 2008 à Bruxelles.

Il y apparaît que pour tous types de biens et toutes communes de la région de Bruxelles-Capitale, une baisse de valeur de -2,46 % aurait été enregistrée en 2008 par rapport à 2007.

Après plusieurs années de forte croissance, c'est une quasi-stagnation.

Pour le 4^e trimestre 2008 en particulier, nous observons une baisse plus significative, de 6 % en moyenne.

Il se confirme donc bien que le dernier trimestre aura tiré toute l'année 2008 vers le bas. En effet, sans lui, la moyenne de l'année aurait été en légère hausse par rapport à 2007.

En raison de l'impact de la crise financière sur l'économie réelle, qui a fortement été ressenti depuis le début de l'année, nous anticipons une prolongation de cette tendance baissière - en valeur et en volume - au moins jusqu'au début de la seconde moitié de l'année 2009. »

2. RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER POUR L'EXERCICE 2008

« Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 31 décembre 2008

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SICAFI HOME INVEST BELGIUM à la date du 31 décembre 2008.

Nous avons effectué nos évaluations suivant la méthode d'actualisation des produits locatifs et en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards).

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par HOME INVEST BELGIUM en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la

présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de HOME INVEST BELGIUM qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

La Valeur d'Investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de ventes entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de mutation.

La Juste Valeur ('fair value') peut être obtenue comme suit :

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10% en Région flamande et à 12,50% en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5% si cette valeur est supérieure à 2 500 000 EUR, et les frais de mutation complets, aux taux précités de 10% et de 12,5%, si leur Valeur d'Investissement est inférieure à 2 500 000 EUR.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne en effet un taux moyen de coûts de transaction de 2,5 % pour les immeubles vendus en bloc d'une valeur d'investissement de plus de 2 500 000 EUR.

Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%.



Lors de notre analyse du portefeuille, nous avons relevé les points suivants :

- 1) le patrimoine est constitué de 89,48 % d'immeubles résidentiels dont 2,44 % de maisons de repos, de 8,03 % de superficies commerciales et de 2,49 % de surfaces de bureaux ¹.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 31 décembre 2008 est de 95,23 % ².
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 10,04 % à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2008 s'élève à EUR 218 821 398 (deux cent dix-huit millions huit cent vingt et un mille trois cent nonante huit euros).

¹ Ces calculs sont établis sur base de paramètres qui diffèrent de ceux utilisés par Home Invest Belgium ; ainsi, ils sont basés sur la valeur d'investissement des immeubles du portefeuille et englobent le terrain Rue Jourdan 85 (Projet de développement) et la Résidence Romanza (immeuble mis en vente).

² Le taux d'occupation est calculé à la date du 31 décembre 2008 et diverge donc de celui publié par Home Invest Belgium qui constitue un taux d'occupation moyen sur l'ensemble de l'exercice.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2008 correspondant à la Juste Valeur ('fair value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à EUR 199 144 677 ³ (cent nonante neuf millions cent quarante quatre mille six cent septante sept euros).

Nous vous prions, Mesdames, Messieurs, de croire en nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 19 janvier 2009

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Benoît FORGEUR **

Philippe WINSSINGER ** »

³ La juste valeur de € 199 144 677 est comptabilisée dans les immeubles de placement pour € 198 099 324, dans les immeubles destinés à la vente pour € 641 195 et le solde dans les projets de développement.

3. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDE DE HOME INVEST BELGIUM¹

3.1. Evolution du portefeuille – Rendement par segment :

En €	Juste valeur	Valeur d'investissement du portefeuille ⁽¹⁾	Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	VLE (valeur locative estimée)	Taux d'occupation ⁽²⁾	Rendement brut
31/12/2008	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00%	6,07%
31/12/2007	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99%	6,08%
31/12/2006	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77%	6,22%
31/12/2005	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26%	6,48%
31/05/2004	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79%	7,46%
31/05/2003	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34%	7,84%
31/05/2002	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35%	8,12%
31/05/2001	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67%	8,13%
31/05/2000	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01%	8,10%
01/06/1999	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45%	7,86%

(1) Valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier agréé, frais d'acte compris, pour les immeubles de placement et les immeubles destinés à la vente.

(2) Taux moyen pour l'exercice considéré, calculé sur base des loyers, garanties locatives incluses sur les surfaces inoccupées.

A la date du 31 décembre 2008, la juste valeur du portefeuille consolidé (immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente) s'élevait donc à € 199,1 millions, tandis que la valeur d'investissement atteignait € 218,8 contre € 179,6 millions au 31 décembre 2007, ce qui représente plus qu'un quintuplement par rapport au portefeuille immobilier de départ qui s'élevait au 1^{er} juin 1999 à € 43,2 millions.

Quant au taux d'occupation moyen² sur l'ensemble de l'exercice, il s'élève à 96% reflétant l'efficacité de la politique de commercialisation de la Sicafi.

Il est à noter que les trois segments du portefeuille de Home Invest Belgium sont caractérisés par les rendements bruts suivants :

- Les immeubles pouvant être vendus « à la découpe » dégagent un rendement brut de 5,86%.
- Les immeubles pouvant être vendus « en bloc », d'une valeur d'investissement supérieure à € 2,5 millions, dégagent un rendement brut de 7,33%.
- Les immeubles pouvant être vendus « en bloc », d'une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions, atteignent un rendement brut de 6,60%.

¹ En ce compris les actifs détenus en vue de la vente.

² Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans ce calcul, à l'exception donc des projets de développement et des immeubles destinés à la vente.



3.2. Définitions

L'analyse détaillée du portefeuille immobilier, reprise dans les sections suivantes, reprend les principales caractéristiques de chaque immeuble.

Voici la définition des notions utilisées.

- L'**année de construction** est celle de la construction de l'immeuble ou de sa dernière rénovation fondamentale.
- Les **surfaces locatives** sont celles prises en compte par l'expert immobilier de la Sicafi. Elles comprennent 50% de la surface des terrasses et 10% de celle des jardins privatifs.
- Le **loyer brut en cours** est le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2008, lequel est annualisé et comprend les garanties locatives éventuelles et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées. Il tient compte des meubles s'il y en a. Il peut donc différer du loyer réellement encaissé pendant l'exercice, tel qu'il figure dans le compte de résultats, s'il existe par exemple une vacance locative ou s'il y a eu une indexation dans l'intervalle.
- La **valeur locative estimée brute** (VLE) est la valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.
- Le **loyer effectif** est le loyer brut en cours au 31 décembre 2008, annualisé.
- Le **taux d'occupation** est le taux d'occupation moyen, calculé sur base des loyers et garanties locatives incluses, sur l'ensemble de l'exercice, c'est-à-dire du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

3.3. Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2008

Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2008 ⁽¹⁾		Année ⁽²⁾
Dénomination	Commune	
Région de Bruxelles-Capitale		
Lebeau	Bruxelles	1998
Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	1997
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993
Belliard	Bruxelles	1937
Yser	Etterbeek	1974
Cours Saint Michel	Etterbeek	2001
Giotto	Evere	2005
Belgrade	Forest	1999
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992
Charles Woeste (appartements)	Jette	1998
Charles Woeste (commerces)	Jette	1996
Lemaire	Molenbeek St-Jean	1990
La Toque d'Argent	Molenbeek St-Jean	1990
Bosquet – Jourdan	Saint-Gilles	1997
Jourdan – Monnaies	Saint-Gilles	2002
Melkriek	Uccle	1998
Ryckmans	Uccle	1990
Montana – Tamaris	Uccle	1996
Les Mélézes	Woluwé St-Lambert	1995
Winston Churchill	Uccle	2006
Clos Saint-Georges	Uccle	1988
Erainn	Etterbeek	2001
Voisin	Woluwé St-Pierre	1996
Decroly	Uccle	1995
Alliés – Van Haelen	Forest	1999
Baeck	Molenbeek St-Jean	2001
Hottat	Ixelles	1991
Lambermont (blocs A & B)	Schaerbeek	2008
Milcamps	Schaerbeek	1990
Sippelberg	Molenbeek St-Jean	2003
Les Erables	Woluwé St-Lambert	2001
Région flamande		
Nieuwpoort (commerces)	Nieuwpoort	1997
Grote Markt	Sint Niklaas	2004
Cederdreef	Wetteren	1989
Wiezelo	's Gravenwezel	1997
Haverwerf	Mechelen	2002
Région wallonne		
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999
Quai de Compiègne	Huy	1971
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	1995
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	2002
Maransart (terrain)	Lasne	-
Florida	Waterloo	1998
Léopold	Liège	1988
Mont Saint Martin	Liège	1988
Saint Hubert 4	Liège	1988
Saint Hubert 51	Liège	1988
Colombus	Jambes	2007
Total		

* Le taux d'occupation hors garantie est de 82.85%.

(1) Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement.

(2) Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

(3) Loyers bruts annuels en cours au 31/12/2008, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

unités	Surface	Loyers bruts ⁽³⁾	VLE ⁽⁴⁾	Loyers effectifs ⁽⁵⁾	Taux d'occupation ⁽⁶⁾
Nbr	m ²	€	€	€	%
740	78 892	9 587 254	8 724 074	9 337 509	95,8%
12	1 153	262 923	173 510	262 923	96,9%
50	4 290	506 348	488 337	486 147	85,1%
25	3 275	427 489	402 192	413 089	94,6%
18	2 256	325 589	264 636	317 589	88,5%
15	1 961	301 248	233 662	300 248	100,0%
32	3 438	484 272	414 224	467 977	96,5%
85	8 647	1 162 973	1 006 000	1 124 983	96,6%
1	1 368	-	-	-	100,0%
28	3 552	469 405	386 089	407 897	98,9%
92	5 091	488 187	392 730	478 957	96,0%
14	2 995	353 188	286 834	353 188	97,5%
1	754	-	-	-	100,0%
1	1 618	128 993	126 889	128 993	100,0%
27	2 326	297 304	263 369	281 914	96,9%
26	2 814	348 910	304 869	331 670	97,7%
1	1 971	247 917	212 159	247 917	100,0%
8	2 196	266 427	230 580	266 427	100,0%
7	1 379	202 392	173 015	200 392	100,0%
37	4 357	610 683	472 602	595 777	98,2%
11	1 733	246 384	200 977	245 184	97,3%
2	380	53 569	47 260	53 569	100,0%
12	1 252	177 738	176 695	177 738	100,0%
9	923	139 779	123 783	139 779	99,1%
3	545	57 670	54 725	57 670	100,0%
35	4189	356 410	322 630	356 410	96,6%
28	2652	212 841	231 420	212 841	99,5%
13	1230	109 967	112 640	109 967	100,0%
80	4375	692 511	967 166	662 126	97.63%*
10	680	62 628	63 720	62 628	91,9%
33	3290	337 483	342 670	337 483	99,2%
24	2202	256 026	248 691	256 026	84,3%
47	9 765	1 167 531	1 124 279	1 066 738	98,5%
6	815	118 411	130 020	118 411	100,0%
17	2 752	362 507	315 201	360 007	98,9%
6	1 342	81 464	98 845	81 464	95,1%
14	1 457	181 332	165 535	83 039	98,1%
4	3 399	423 817	414 678	423 817	100,0%
205	22 434	2 524 753	2 185 884	2 435 000	95,9%
1	4 140	321 450	160 000	321 450	100,0%
7	1 198	154 104	136 997	153 504	96,4%
1	2 479	173 530	168 572	173 530	100,0%
50	1 880	248 996	215 757	248 996	97,5%
12	2 552	590 384	511 017	590 384	100,0%
-	-	-	-	-	-
6	1 760	161 589	159 000	161 589	92,3%
53	3 080	317 287	303 580	268 037	85,5%
6	335	38 009	35 635	27 614	87,8%
14	910	85 827	89 750	85 827	97,6%
4	360	37 039	42 480	37 038	100,0%
51	3 740	396 538	363 096	367 031	95,1%
992	111 091	13 279 538	12 034 237	12 839 247	96,0%

(4) Valeur locative estimée par l'expert indépendant.

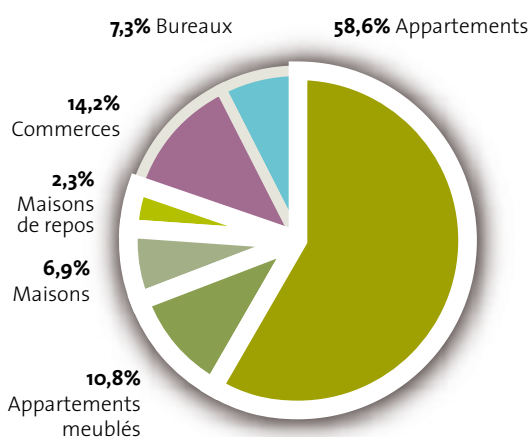
(5) Loyer brut en cours au 31 décembre 2008, annualisé.

(6) Taux moyen sur l'exercice 2008, garanties locatives comprises.

3.4. Analyse de la répartition du portefeuille immobilier ¹

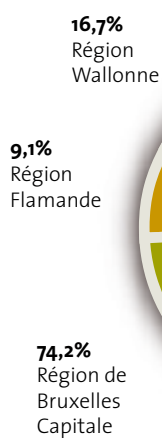
Répartition par type d'immeubles

Au 31 décembre 2008, le portefeuille immobilier de la Sicafi comportait 78,6% de surfaces résidentielles situées en Belgique, un pourcentage nettement supérieur aux 60% requis par la législation fiscale pour être reconnue comme Sicafi résidentielle et bénéficier d'une exonération du précompte mobilier sur les dividendes.



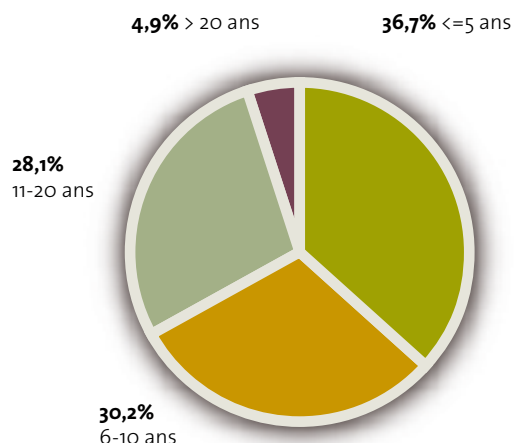
Répartition géographique

A la même date, le portefeuille était situé à plus de 74% dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui reflète la stratégie d'investissement menée par la Sicafi, axée prioritairement sur cette région.



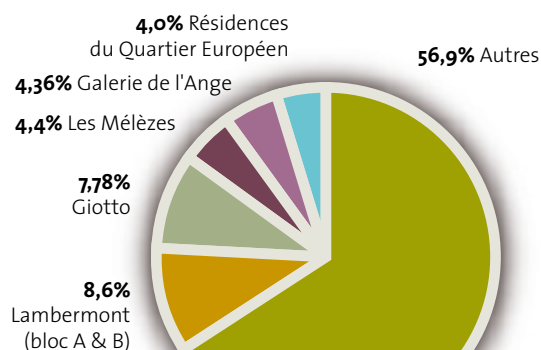
Répartition par âge des immeubles

La Sicafi investit prioritairement dans des immeubles récents (dix ans d'âge, ou moins) ou récemment rénovés, lesquels représentent près de 67% du portefeuille. Ce choix permet de limiter les frais de maintenance et de rénovation à court terme et tend à maximiser le potentiel de plus-values à moyen terme.



Répartition par immeuble

Aucun immeuble ou complexe immobilier n'atteint le plafond de 20% ² maximum du portefeuille par ensemble immobilier, l'immeuble Lambermont (blocs A et B) étant depuis 2008 le plus important du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium, avec presque 9% du portefeuille.



¹ Calculs effectués sur base de la juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente).

² Conformément à l'article 43 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

3.5. Les investissements de l'exercice

LAMBERMONT (blocs A & B)



Adresse Boulevard Lambermont, 198-224 à 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement 30 juin 2008 (bloc A), 30 novembre 2008 (Bloc B)

Année de construction 2008

Localisation L'immeuble est situé sur le boulevard Lambermont à côté du centre sportif Kinetix

Description Les blocs A et B de ce complexe comprennent 77 appartements, une bibliothèque communale et une crèche

Surfaces locatives 8 152 m²

Emplacements de parking 109 parkings en sous-sol

Superficie du terrain 88 ares et 37 ca

SIPPELBERG



Adresse Avenue du Sippelberg, 3-5 à 1080 Bruxelles (Molenbeek-St-Jean)

Statut juridique Pleine propriété sur un terrain détenu en emphytéose jusqu'au 19 novembre 2089

Date d'investissement 23 mai 2008

Année de construction 2003

Localisation Le bâtiment est situé à proximité de l'arrêt de metro «Simonis» à +/- 1 km de la Basilique de Koeckelberg

Description L'immeuble est composé de 33 appartements

Surfaces locatives 3 290 m²

Emplacements de parking 27 emplacements de parkings extérieurs

Superficie du terrain 9 ares 75 ca

BAECK



Adresse Avenue J. Baeck, 22 & 46 à 1080 Bruxelles (Molenbeek-St-Jean)

Statut juridique Copropriété

Date d'investissement 23 mai 2008

Année de construction 2001

Localisation L'immeuble est situé à proximité du parc «Marie-José»

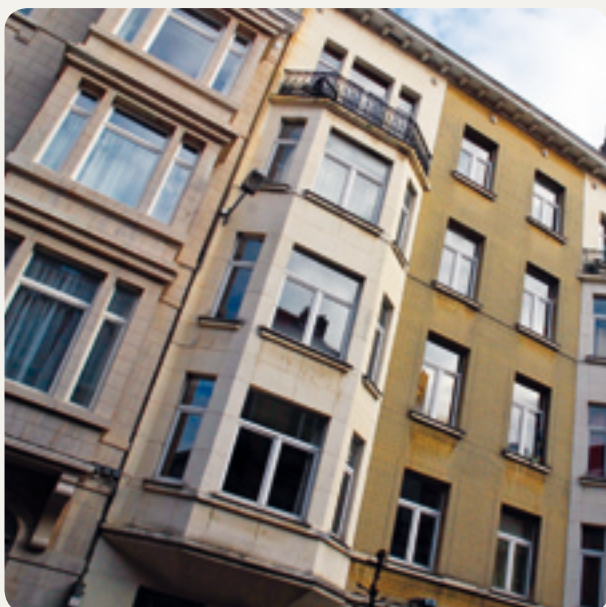
Description Le complexe immobilier est composé de 28 appartements

Surfaces locatives 2 652 m²

Emplacements de parking 8 emplacements de parking extérieurs

Superficie du terrain 86 ares 48 ca

HOTTAT



Adresse Rue Alphonse Hottat, 22-24 à 1050 Bruxelles (Ixelles)

Statut juridique Droit d'emphythéose de 65 ans (jusqu'au 31/12/2072)

Date d'investissement 23 mai 2008

Année de construction 1923

Localisation L'immeuble est situé à proximité des étangs d'Ixelles et de l'hôpital d'Ixelles

Description L'immeuble est composé de 11 appartements

Surfaces locatives 1 230 m²

Emplacements de parking 4 garages

Superficie du terrain 5 ares 40 ca

MILCAMPS



Adresse Avenue Milcamps, 23-25-27 à 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

Statut juridique Droit d'emphythéose de 65 ans (jusqu'au 31/12/2072)

Date d'investissement 23 mai 2008

Année de construction 1910

Localisation L'immeuble est situé à proximité de la place Jamblinne de Meux et de l'École Royale Militaire

Description L'immeuble est composé de 10 unités locatives dont deux entités commerciales

Surfaces locatives 680 m²

Emplacements de parking néant

Superficie du terrain 2 ares 70 ca

LES ERABLES



Adresse Avenue de Calabre, 30-32 à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement 21 novembre 2008

Année de construction 2001

Localisation Le complexe immobilier est situé dans une petite rue calme parallèle à l'avenue Marcel Thiry

Description L'immeuble est composé de 24 appartements

Surfaces locatives 2 203 m²

Emplacements de parking 24 parkings en sous-sol

Superficie du terrain 10 ares 29 ca

HAVERWERF



Adresse Haverwerf, 1-10 à 2800 Malines

Statut juridique Copropriété

Date d'investissement 23 décembre 2008

Année de construction 2000

Localisation Complexe commercial situé sur le site de l'ancienne brasserie «Lamot»

Description 4 unités commerciales sises au rez-de-chaussée d'un complexe immobilier mixte (résidentiel, commerces, parking public)

Surfaces locatives 3 399 m²

Emplacements de parking néant

Superficie du terrain 52 ares 24 ca

3.6. Les Immeubles les plus importants du portefeuille

Les immeubles dont les informations détaillées sont reprises ci-après sont ceux dont la juste valeur au 31 décembre 2008 est égale ou supérieure à € 5 millions.

LAMBERMONT (blocs A & B)

Voir ci-dessus au point 3.5. p.51

LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN



Adresse Rue Joseph II, 82-84, rue Philippe Le Bon, 6-10 et rue Stévin, 19-23, à 1000 Bruxelles

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement 31 mai 2002

Année de construction 1997/1998

Localisation L'ensemble immobilier est situé en plein « Quartier Léopold », à proximité immédiate des principaux bâtiments de l'Union européenne

Description Le complexe immobilier est constitué de trois immeubles comportant au total 50 unités locatives, soit 45 appartements ou flats meublés, 3 appartements non meublés et 2 petites surfaces de bureau

Surfaces locatives 4 290 m²

Emplacements de parking 50 emplacements de parking en sous-sol

Superficie du terrain 21 ares 29 ca

CLOS DE LA PÉPINIÈRE



Adresse Rue de la Pépinière 6 à 14 et rue Thérésienne 5 à 9, à 1000 Bruxelles

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement 15 décembre 2003

Année de construction 1993

Localisation Le complexe immobilier est situé à l'arrière du Palais Royal, entre la rue de Bréderode et la rue de Namur, à proximité de la Porte de Namur

Description Complexe immobilier mixte comprenant 18 appartements de haut standing et 7 surfaces de bureau au rez-de-chaussée

Surfaces locatives 3 144 m²

Emplacements de parking 31 emplacements de parking en sous-sol

Superficie du terrain 9 ares 32 ca

COURS SAINT MICHEL



Adresse Rue de la Grande Haie 96, à 1040 Bruxelles (Etterbeek)

Statut juridique Copropriété

Date d'investissement 18 juillet 2002

Année de construction 2001

Localisation L'immeuble est situé rue de la Grande Haie, au lieu-dit Cours Saint-Michel

Description L'immeuble de huit niveaux comprend 32 appartements deux chambres.

Il fait partie d'un complexe comprenant cinq immeubles et une galerie commerciale

Surfaces locatives 3 438 m²

Emplacements de parking 32 emplacements de parking en sous-sol

Superficie du terrain 1 ha 27 a 12 ca (pour la totalité du site)

LES JARDINS DE LA CAMBRE



Adresse Rue des Echevins 75 et avenue de l'Hippodrome 96, à 1050 Bruxelles (Ixelles)

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement 1^{er} juin 1999

Année de construction 1992

Localisation Le complexe est situé dans un quartier fort recherché, à proximité des Etangs d'Ixelles, de l'Abbaye de la Cambre et de la place Flagey

Description Il se compose de 2 immeubles à appartements multiples, reliés par un espace vert commun. Il comprend 24 appartements, dont 9 duplex et 4 unités à usage de bureaux

Surfaces locatives 3 552 m²

Emplacements de parking 31 emplacements de parking en sous-sol

Superficie du terrain 13 ares 9 ca

CHARLES WOESTE I (résidentiel)



Adresse Avenue Charles Woeste 290-312, à 1090 Bruxelles (Jette)

Statut juridique Copropriété

Date d'investissement 1^{er} juin 1999

Année de construction 1983, rénovations en 1995, 1996, 1997 et 1998

Localisation L'immeuble est situé à proximité de la place Werrie, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle.

Description L'immeuble fait partie d'un complexe mixte résidentiel et commercial. Il comprend 92 appartements ou studios

Surfaces locatives 5 091 m²

Emplacements de parking 10 boxes et 20 emplacements de parkings situés dans un immeuble contigu du même complexe

LES MÉLÈZES



Adresse Avenue de Calabre 34, 36, 38,
à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)
Statut juridique Copropriété, les biens de Home
Invest Belgium représentant 92,5 % de l'ensemble
Date d'investissement 1^{er} juin 1999
Année de construction 1995
Localisation Le complexe immobilier est situé dans
une petite rue calme parallèle à l'avenue
Marcel Thiry
Description L'immeuble comporte 40 appartements
dont 37 appartements sont propriété de
Home Invest Belgium
Surfaces locatives 4 357 m²
Emplacements de parking 38 emplacements de
parking en sous-sol
Superficie du terrain 21 ares 28 ca (copropriété)

GIOTTO



Adresse Avenue du Frioul, 2-10 à 1140 Bruxelles
(Evere)
Statut juridique Pleine propriété
Date d'investissement 2005
Année de construction 11 mars 2005 (réception
provisoire)
Localisation L'immeuble se trouve au coin de
l'avenue du Frioul et de la rue de Genève et bénéficie
d'une localisation calme, avec à l'arrière une vue
directe sur un nouveau parc public
Description L'immeuble comporte 85 appartements
Surfaces locatives 8 647 m²
Emplacements de parking 85 emplacements de
parking en sous-sol
Superficie du terrain 24 ares 81 ca

GALERIE DE L'ANGE



Adresse Rue de l'Ange 16-20 et rue de la Monnaie 4-14, à 5000 Namur

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement 1^{er} juin 1999

Année de construction L'ancienne aile date de 1975 et la nouvelle a été construite en 1990 ; des rénovations ont été exécutées entre 1975 et 1995

Localisation Le complexe bénéficie d'une excellente localisation commerciale et résidentielle, au centre de la ville, à proximité de la place d'Armes

Description Il se compose d'un rez-de-chaussée à usage commercial, subdivisé en magasins, appartements et studios, ainsi que de quelques bureaux

Surfaces locatives - magasins 1 675 m²
- appartements 1 880 m²
- bureaux et archives 578 m²
- réserves 299 m²
- total 4 432 m²

Emplacements de parking néant

Superficie du terrain 18 ares 23 ca

GROTE MARKT



Adresse Grote Markt 31-32, à 9100 Saint-Nicolas

Statut juridique Pleine propriété (bailleur emphytéotique du rez-de-chaussée)

Date d'investissement 22 février 2005

Année de construction 2004

Localisation L'immeuble est situé sur la Grand Place de Saint-Nicolas

Description Il comprend une surface commerciale et de bureaux au rez-de-chaussée, 16 appartements aux étages ainsi que 37 emplacements de parkings à l'arrière

Surfaces locatives - Rez-de-chaussée à usage commercial et de bureaux
1 330 m²
- Appartements 1 422 m²
- Total 2 752 m²

Emplacements de parking 37 emplacements de parking à l'arrière

Superficie du terrain 24 ares 63 ca

JOURDAN – MONNAIES



Adresse Rue Hôtel des Monnaies 24 à 34 et rue Jourdan 115 à 121 et 125, à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles)

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement 15 décembre 2003

Année de construction 2002

Localisation L'immeuble est situé entre la rue Jourdan et la rue Hôtel des Monnaies, à proximité du goulet de l'avenue Louise et de l'avenue de la Toison d'Or

Description Complexe immobilier comprenant 26 appartements

Surfaces locatives 2 814 m²

Emplacements de parking 15 parkings en sous-sol

Superficie du terrain 9 ares 45 ca

COLOMBUS



Adresse Rue de l'Orjo, 52-54-56 à 5000 Namur (Jambes)

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement 2007

Année de construction 2007

Localisation Le complexe immobilier est situé dans une petite rue calme dans la périphérie verte de Jambes

Description Il se compose de 33 appartements une chambre et 18 appartements deux chambres

Surfaces locatives 3 740 m²

Emplacements de parking 51 emplacements de parking à l'extérieur

Superficie du terrain 40 ares 77 ca

3.7 Les Projets de développement

LAMBERMONT (BLOCS C ET D)



Adresse Boulevard Lambermont, 198-224 à 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement juin 2009 (estimation)

Année de construction 2009

Localisation L'immeuble est situé sur le boulevard Lambermont à côté du centre sportif Kinetix

Description Les blocs C et D comprendront 49 appartements, 1 bibliothèque communale et 4 bureaux-commerces

Surfaces locatives 5 877 m²

Superficie du terrain 88 ares 37 ca

JOURDAN 85



Adresse Rue Jourdan, 85 à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles)

Statut juridique Pleine propriété

Date d'investissement fin 2010 (estimation)

Localisation Le terrain est situé à proximité de l'Avenue Louise et de la Place Stéphanie

Description L'immeuble sera composé de 23 appartements et 1 bureau

Surfaces locatives 2 408 m²

Emplacements de parking 24 emplacements de parking en souterrain

Superficie du terrain 7 ares 53 ca



“

La valeur d'investissement du patrimoine
immobilier de HOME INVEST BELGIUM
au 31 décembre 2008 s'élève à

EUR 218 821 398. ”



Rigueur
à tous les niveaux

**ETATS
FINANCIERS**



Les comptes consolidés 2008 de Home Invest Belgium englobent ceux de ses filiales, la S.A. Home Invest Management (100%), la S.A. Les Erables Invest (75,06%) et la S.P.R.L. ERIV Mechelen (100%).

Les comptes annuels des exercices 2006, 2007 et 2008 appliquent les critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les «International Financial Reporting standards» («IFRS»). ¹

¹ Les rapports financiers annuels, les rapports de gestion et du Commissaire concernant les exercices 2006, 2007 et 2008, ainsi que les rapports trimestriels et semestriels établis au cours de ces exercices sont consultables sur le site Web de la société (www.homeinvestbelgium.be). Ils peuvent également être obtenus sur simple demande au siège social.

1. BILAN (CONSOLIDE)

BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)		Annexe	2008	2007
ACTIF				
I.	Actifs non courants		209 324 419	162 225 556
	B. Immobilisations incorporelles	15	3 896	8 494
	C. Immeubles de placement	16	198 099 324	159 857 033
	D. Projets de développement	17	9 588 150	
	E. Autres immobilisations corporelles	18	81 035	88 293
	F. Actifs financiers non courants	24	91 293	729 743
	G. Créances de location financement	19	1 460 721	1 541 993
II.	Actifs courants		5 101 577	6 390 831
	A. Actifs détenus en vue de la vente	20	641 195	2 332 350
	C. Créances de location financement	19	81 273	76 429
	D. Créances commerciales	21	774 446	1 336 972
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	1 995 627	1 944 012
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	1 543 240	605 755
	G. Comptes de régularisation	23	65 797	95 313
TOTAL DE L'ACTIF			214 425 996	168 616 387
PASSIF				
	CAPITAUX PROPRES	26	147 090 631	118 831 678
	A. Capital		69 730 907	59 729 001
	B. Prime d'émission		19 093 664	19 093 664
	C. Actions propres rachetées (-)		-757 323	-658 177
	D. Réserves		70 535 113	49 020 538
	E. Résultat			
	E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs		3 556 025	2 964 868
	E.2. Résultat de l'exercice en cours		6 608 088	5 593 408
	F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-19 626 194	-17 363 410
	G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-2 049 649	451 787
	PASSIFS		67 335 365	49 784 709
I.	Passifs non courants		63 660 057	48 186 978
	B. Dettes financières non courantes	24	61 546 093	47 930 000
	C. Autres passifs financiers non courants		2 113 964	256 978
II.	Passifs courants		3 675 308	1 597 731
	B. Dettes financières courantes		494 355	373 325
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	1 641 540	985 201
	E. Autres passifs courants	25	1 319 867	53 416
	F. Comptes de régularisation	23	219 546	185 789
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS			214 425 996	168 616 387
	Nombre d'actions en fin de période		2 790 465 ⁽¹⁾	2 167 833
	Valeur nette d'inventaire par action		52,71	54,82
	Endettement selon A.R. du 21 juin 2006		65 001 855	49 341 941
	Taux d'endettement		30,31%	29,26%

(1) Le nombre d'actions de 2 790 465 ne contient pas les 12 912 actions en autocontrôle.

2. COMPTE DE RESULTATS (CONSOLIDE)

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)		Annexe	2008	2007
I.	Revenus locatifs	4	11 892 750	10 369 041
III.	Charges relatives à la location	4	-202 278	-77 553
RESULTAT LOCATIF NET			11 690 472	10 291 488
IV.	Récupération de charges immobilières	5	89 357	40 649
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	5	345 292	303 341
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	5	-1 099 312	-974 643
RESULTAT IMMOBILIER			11 025 810	9 660 835
IX.	Frais techniques	6	-1 091 005	-966 371
X.	Frais commerciaux	7	-373 367	-251 823
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	8	-75 260	-66 028
XII.	Frais de gestion immobilière	8	-1 217 362	-1 017 535
	(+/-) Charges immobilières		-2 756 994	-2 301 757
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			8 268 815	7 359 079
XIV.	Frais généraux de la société	9	-450 420	-600 254
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (A)			7 818 395	6 758 825
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (B)	10	845 247	546 666
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (C)			
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement (D)	10	-1 334 719	3 007 889
RESULTAT D'EXPLOITATION (E)			7 328 923	10 313 379
XIX.	Revenus financiers	11	527 827	482 392
XX.	Charges d'intérêts	12	-2 469 640	-2 133 541
XXI.	Autres charges financières	13	-77 477	-30 698
	(+/-) Résultat financier		-2 019 290	-1 681 847
RESULTAT AVANT IMPOT (F)			5 309 633	8 631 532
XXII.	Impôt des sociétés	14	-21 007	-9 313
XXIII.	Exit Tax	14	-15 257	-35 472
	(+/-) Impôts		-36 264	-44 784
RESULTAT NET (G)			5 273 369	8 586 748
	Résultat net par action		2,13	3,96
	Résultat net courant =((G) - (B) - (C) - (D))		5 762 841	5 032 193
Résultat net courant par action			2,33	2,32
	Résultat sur portefeuille =((B) + (C) + (D))		-489 472	3 554 555
Résultat sur portefeuille par action			-0,20	1,64
	Résultat distribuable ⁽⁶⁾		6 751 726	5 619 337
Résultat distribuable par action ⁽⁶⁾			2,73	2,59
	Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine		2 475 725 ⁽¹⁾	2 167 833
	Nombre d'actions en fin de période		2 790 465 ⁽¹⁾	2 167 833
	Dividende proposé ⁽⁷⁾		2,36	2,30
	Marge d'exploitation ⁽²⁾		70,91%	69,96%
	Marge opérationnelle avant impôt ⁽³⁾		52,60%	52,55%
	Marge nette courante ⁽⁴⁾		52,27%	52,09%
	Taux de distribution ⁽⁵⁾		86,54%	88,73%

(1) Calculé en excluant les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, Alinéa 20).

(2) Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(3) Résultat avant impôts - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(4) Résultat net de l'exercice - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(5) Dividende / résultat distribuable.

(6) Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon l'A.R. du 21 juin 2006 – article 7 s'élève à € 6 825 196 soit € 2,74 par action (actions en autocontrôle incluses). Au 31 décembre 2007, il s'élevait à € 5 622 652 soit € 2,58 par action. Toutes les autres références au résultat distribuable dans le présent rapport financier annuel ont trait au résultat distribuable sur base consolidée.

(7) Le dividende est déterminé sur base du résultat statutaire.

Une réconciliation du résultat net de l'exercice avec la rubrique E2 du bilan est reprise au Rapport de Gestion ci-dessus, sous le point 3.6.

3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (CONSOLIDES)

En €	A. Capital social	B. Primes d'émission
SOLDE AU 31/12/2006	59 450 772	19 093 664
Transfert		
Fusion	278 229	
Variations résultant de la vente d'un immeuble		
Dividende distribué		
Résultat de l'exercice		
Profits (pertes) sur instruments de couverture		
SOLDE AU 31/12/2007	59 729 001	19 093 664
Transfert		
Apport en nature V.O.P (Scission partielle)	10 062 486	
Fusion JBS	29 000	
Variations résultant de la vente d'un immeuble		
Variations résultant de transfert de rubrique		
Dividende distribué		
Résultat de l'exercice		
Variation de la juste valeur des immeubles		
Profits (pertes) sur instruments de couverture		
Autre augmentation (diminution)	-89 581	
SOLDE AU 31/12/2008	69 730 907	19 093 664

Le poste « Autre augmentation (diminution) » provient du reclassement entre les rubriques F. Droits sur juste valeur et D. réserves indisponibles. La colonne F. Droits sur juste valeur correspond au calcul des droits sur la valeur d'investissement communiquée par l'expert immobilier; la juste valeur du portefeuille en découle. Les variations de la juste valeur comparée à la valeur d'acquisition majorée des frais activés constitue les réserves indisponibles reprises sous le poste D. Réserves

	C. Actions propres	D. Réserves	E.1. Résultats reportés	E.2 Résultat de l'exercice	F. Droits s/ juste valeur	G. Actifs et passifs financiers	CAPITAUX PROPRES
		41 038 170	1 898 607	2 006 490	-12 307 291	582 130	111 762 543
			792 504	-792 504			
	-658 177	91 227	273 756	14 549			-415
		-239 834			66 968		-172 867
				-1 213 987			-1 213 987
		8 130 975		5 578 859	-5 123 086		8 586 748
						-130 343	-130 343
	-658 177	49 020 538	2 964 868	5 593 408	-17 363 410	451 787	118 831 678
			607 392	-607 392			
		21 041 759	-86 380				31 017 865
	-99 145		70 145				
		-646 023			169 115		-476 908
		-28 341			50 000		21 659
				-4 986 016			-4 986 016
				6 608 088			6 608 088
		1 435 068			-2 769 788		-1 334 719
						-2 501 435	-2 501 435
		-287 889			287 889		-89 581
	-757 323	70 535 113	3 556 025	6 608 088	-19 626 194	-2 049 649	147 090 631



4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (CONSOLIDES)

En €	2008	2007
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	605 755	1 308 266
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	6 756 525	-309 207
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	7 328 923	10 313 379
Intérêts reçus	527 827	482 392
Intérêts payés	-2 547 117	-2 164 239
Impôts	-36 264	-44 784
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	478 622	-3 527 247
Amortissements et réductions de valeur	33 852	27 308
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	33 852	27 308
Autres éléments non-monétaires	1 290 017	-3 007 889
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 334 719	-3 007 889
-Autres transactions de nature non courante	-44 702	
Gain sur réalisation d'actifs	-845 247	-546 666
-Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-845 247	-546 666
Variation du besoin en fonds de roulement :	1 004 534	-5 368 708
Mouvement des éléments d'actif :	656 099	-1 683 204
-Actifs financiers courants	76 428	-5 078
-Créances commerciales	570 381	-981 987
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	-20 582	-704 189
-Comptes de régularisations	29 872	8 050
Mouvement des éléments du passif :	348 435	-3 685 504
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	295 165	-1 574 127
-Autres passifs courants	19 513	-2 134 275
-Comptes de régularisation	33 757	22 898
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-9 572 029	-10 842 367
Immeubles de placement – investissements activés	-225 544	-531 705
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions		-3 797 554
Désinvestissements	2 059 494	1 365 836
Projets de développement	-6 371 163	
Autres immobilisations corporelles	-21 996	-82 345
Actifs financiers non courants	-6 000	69 198
Acquisitions de filiales	-5 006 820	-7 865 797
3. Cash-flow d'activités de financement	3 752 989	10 449 062
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	13 737 123	11 643 200
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers	-4 908 537	
Variation du capital (+/-)	-89 581	
Dividende de l'exercice précédent	-4 986 016	-1 194 138
Cash-flow total	1 543 240	605 755
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	1 543 240	605 755

Note A Acquisition de filiales	2008			2007
	Les Erables	ERIV Mechelen	IVV	JBS
Trésorerie et équivalents de trésorerie		280 183	16 889	3 673
Immeubles de placement	5 000 000	6 450 000	6 285 000	4 350 000
Créances commerciales		7 855	2 701	
Créances fiscales et autres actifs courants		31 033	9 198	
Comptes de régularisation de l'actif		356	11 548	68 245
Etablissements de crédit		-4 908 537	-148 800	
Autres dettes financières courantes			-23 353	
Dettes commerciales		-201 308	-1 215	-57 754
Dettes fiscales		-125 641	-178 533	-212 528
Autres passifs courants	-1 246 938			-2 092 326
Comptes de régularisation du passif			-25 181	-7 217
Badwill			-69 075	-44 912
Total des acquisitions	3 753 062	1 533 941	5 879 178	2 007 181
Cash-flow des filiales		-280 183	-16 889	-3 673
-Cash flow sur acquisition de filiales	3 753 062	1 253 758	5 862 289	2 003 508

Le détail des badwills de JBS et IVV peut être retrouvé dans le Rapport Annuel 2007 à la page 49.

5. NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Annexe 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Home Invest Belgium S.A. est une Sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier). Elle est constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe, 60 (Belgique).

La société est cotée sur Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et ses filiales.

Annexe 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

1. Déclaration de conformité

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

En application de l'article 2 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières, modifiant les arrêtés royaux des 10 avril 1995 et suivants relatifs aux sicaf immobilières, Home Invest Belgium a utilisé la faculté d'établir ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS dès l'exercice 2006, clôturé au 31 décembre 2006.

La société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1^{er} janvier 2005 (date de transition aux IFRS). Conformément à IFRS 1 – Première adoption des IFRS, la société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS et ce suivant IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

2. Base de préparation

Les états financiers sont présentés en euros sauf si mentionné différemment. Ils sont établis sur base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

3. Base de consolidation

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses filiales. Les filiales sont des entités contrôlées par le groupe. Un contrôle existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement, via des filiales, plus de la moitié des droits de vote d'une entité.

Les comptes annuels des filiales sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des filiales sont rédigés pour le même exercice comptable que celui de Home Invest Belgium. Des règles d'évaluation IFRS uniformes sont appliquées aux filiales concernées.

Toutes les opérations intra-groupe, ainsi que les bénéfices et pertes intra-groupe non-réalisés sur les opérations entre les sociétés du groupe, sont éliminés. Les pertes non-réalisées sont éliminées sauf s'il s'agit d'une moins-value extraordinaire.

4. Goodwill – Badwill

Le Goodwill est la différence positive entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Le prix du regroupement d'entreprises se compose du prix de reprise et de tous les frais de transactions directement attribuables.

Le Goodwill négatif (badwill) est égal au montant dépassant le prix du regroupement d'entreprise et la juste valeur des actifs identifiables et des passifs. Ce goodwill négatif est repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée sont initialement évaluées à leur coût. Après la comptabilisation initiale, elles sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins à la fin de chaque exercice.

6. Immeubles de placement

6.1. Les immeubles de placement sont des investissements en actifs immobiliers détenus pour la location de longue durée et/ou pour valoriser le capital.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non-déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes dues sur les plus-values potentielles des actifs ainsi intégrés sont comprises dans le coût des actifs concernés.

A la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

Un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris. Pour ce qui concerne les immeubles dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, la valeur ainsi évaluée sera basée sur la valeur de revente au détail.

L'expert procède à son évaluation sur base de 3 méthodes :

- la capitalisation de la valeur locative estimée,
- la valorisation unitaire acte en mains, et
- la méthode du DCF.

Home Invest Belgium procède alors, pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers ainsi évalués, aux opérations suivantes :

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, Home Invest Belgium déduit de cette évaluation l'intégralité des droits d'enregistrement, suivant la réglementation régionale applicable (10% ou 12,5%),
- pour les autres immeubles du portefeuille, la Sicafi apporte sur l'évaluation de l'expert une correction de 2,5% en moins, si leur valeur d'investissement est supérieure à € 2 500 000.

Cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, sur base d'un large échantillon de transactions, et correspond à la moyenne des frais de transaction effectivement payés en Belgique sur des transactions de ce type au cours de la période 2003 – 2005.

- toutefois, si la valeur d'investissement de ces autres immeubles est inférieure à ce montant de € 2 500 000, l'intégralité des droits d'enregistrement sera retirée du montant de l'évaluation, suivant la réglementation régionale applicable.

Aussi longtemps que les immeubles de placement sont neufs au sens du Code de la TVA, les retraitements ci-dessus se limitent à la valeur d'investissement des terrains sur lesquels ils sont construits.

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats avant d'être affecté aux réserves indisponibles.

Les retraitements précités lient Home Invest Belgium pour l'établissement de ses comptes annuels, les immeubles étant ainsi toujours évalués à l'actif du bilan à leur juste valeur, à leur valeur de vente au détail.

6.2. Traitement comptable des frais de mutation

La contrepartie de ces retraitements est comptabilisée en compte de résultats, sous le poste D « Variation de la juste valeur des immeubles de placement », avant d'être affectée aux fonds propres dans une rubrique intitulée F « Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ». Cette rubrique contient ainsi à tout moment – en net – le montant total des frais et droits de mutation sur les immeubles de placement, découlant des retraitements repris sub 6.1 ci-dessus. Toute évolution de la plus- ou moins-value affectant un immeuble se traduit donc par une adaptation proportionnelle de ce poste. Dès lors, les frais de mutation sont comptabilisés au compte de résultat avant d'être affectés aux fonds propres à la clôture comptable.

6.3. Travaux dans les immeubles de placement

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de 3 manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières.
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou au logement concerné, ou augmenter significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est activé pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur locative estimée. Exemples : rénovation approfondie d'un logement, pose d'un parquet, réfection d'un hall d'entrée.

- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 20 à 30 ans et touchent à l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement d'ascenseurs ou d'une installation de chauffage, remplacement des châssis etc.)

De tels travaux de rénovation sont également activés.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets.

Les dépenses susceptibles d'être capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les honoraires (architectes, bureaux d'études, project management), les intérêts pendant la construction, à l'exception des coûts internes.

7. Projets de développement

Les immeubles en cours de construction ou de développement pour un usage futur en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisés comme projets de développement, à leur coût, jusqu'à la fin de la construction ou du développement. A ce moment, l'actif est transféré parmi les immeubles de placement. A la date du transfert, la différence entre la juste valeur et le coût est comptabilisée en compte de résultats.

Les dépenses susceptibles d'être capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction, à l'exception des coûts internes.

8. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins à la clôture de chaque exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs:

- Equipement informatique : 3 ans
- Logiciels informatiques : 5 ans
- Mobilier et matériel de bureau : 10 ans
- Aménagements des bureaux : en fonction de la durée du bail, avec un maximum de 6 ans.

9. Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs financiers courants ou non-courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

On peut distinguer :

- les actifs financiers évalués à leur juste valeur : les variations de la juste valeur de ces actifs sont enregistrées en compte de résultats.
- les actifs financiers disponibles à la vente : les actions et titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en capitaux propres, jusqu'à la vente ou la dépréciation extraordinaire, où les réévaluations cumulées sont reprises au compte de résultats.
- les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance : les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

10. Instruments financiers dérivés

Home Invest Belgium fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques découlant de l'évolution des taux d'intérêt dans le cadre du financement de ses activités.

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à leur juste valeur aux dates des clôtures périodiques suivantes.

Les modifications dans la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IAS 39, sont comptabilisées en compte de résultats.

La partie efficace des bénéfices ou pertes des changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises à l'IAS 39, spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non-efficace est portée au compte de résultats. Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond

plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats.

11. Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il peut être vendu immédiatement dans son état actuel et que la vente est hautement probable.

Un immeuble de placement détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

12. Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale, diminuée des montants estimés non recouvrables. Cette réduction de valeur est inscrite en compte de résultats.

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, ont une échéance inférieure ou égale à trois mois, et ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

14. Capital – Dividendes

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation des actions propres rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés aux capitaux propres. Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée générale des actionnaires. Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dette dès que le Conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

15. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque:

- il y a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour faire face à cette obligation, et que
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

16. Impôt

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tout ou partie des impôts différés.

Les dettes et créances fiscales différées sont définies à l'aide des taux d'imposition attendus, en vigueur dans les années durant lesquelles ces différences temporelles seront réalisées ou réglées, et en se basant sur les pourcentages d'impôt en vigueur ou confirmés à la date du bilan.

L'Exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société non Sicafi avec une Sicafi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de Sicafi entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'un montant correspondant à la différence entre la mise à valeur de marché de l'immeuble et la valeur comptable du bien qui sera acquis dans le cadre de la fusion et cela en tenant compte d'une date prévue le cadre de fusion.

17. Produits

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail.

18. Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu, après extourne des variations de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisées antérieurement et du poste « impact de la juste valeur... » repris aux fonds propres et relatifs audit immeuble. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

19. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés

Home Invest Belgium n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2008, à savoir :

- La norme IFRS 8 – Secteurs opérationnels qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2009.
- Les amendements de la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2009.
- Les amendements de la norme IAS 1 – Présentation des états financiers qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2009.
- Les interprétations IFRIC 11, IFRIC 12 et IFRIC 13 qui ne seront pas applicables à la société.
- Les amendements de la norme IAS 32 – Instruments financiers : présentation et IAS 1 – Présentation des états financiers concernant les instruments financiers qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2009.

- La norme IAS 40 – Immeubles de placement en vigueur à compter du 26 janvier 2009.

L'adaptation des futures normes ou interprétations n'aura aucun impact matériel sur les comptes annuels.

Annexe 3 : INFORMATIONS SEGMENTEES

Les immeubles de placement que Home Invest Belgium détient comportent trois catégories :

- des immeubles valorisés à la découpe
- des immeubles valorisés en bloc d'une valeur individuelle supérieure à € 2 500 000
- des immeubles valorisés en bloc d'une valeur individuelle inférieure à € 2 500 000.

En termes de répartition géographique, les immeubles de placement de Home Invest Belgium sont majoritairement situés à Bruxelles, la Région flamande représentant 9,1% et la Région wallonne 16,7% (calculs basés sur la juste valeur).

Les colonnes « non affecté » reprennent les montants qu'il est impossible d'attribuer à l'une de ces trois catégories.

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT PAR TYPE DE BIENS		Total consolidé	
en €		2008	2007
I.	Revenus locatifs	11 892 750	10 369 041
III.	Charges relatives à la location	-202 278	-77 553
	RESULTAT LOCATIF NET	11 690 472	10 291 488
IV.	Récupération de charges immobilières	89 357	40 649
V.	Récupération de charges locatives	345 292	303 341
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 099 312	-974 643
	RESULTAT IMMOBILIER	11 025 810	9 660 835
IX.	Frais techniques	-1 091 005	-966 371
X.	Frais commerciaux	-373 367	-251 823
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-75 260	-66 028
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 217 362	-1 017 535
	CHARGES IMMOBILIERES	-2 756 994	-2 301 757
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8 268 815	7 359 079
XIV.	Frais généraux de la société	-450 420	-600 254
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7 818 395	6 758 825
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	845 247	546 666
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 334 719	3 007 889
	RESULTAT D'EXPLOITATION	7 328 923	10 313 379
XIX.	Revenus financiers	527 827	482 392
XX.	Charges d'intérêts	-2 469 640	-2 133 541
XXI.	Autres charges financières	-77 477	-30 698
	RESULTAT FINANCIER	-2 019 290	-1 681 847
	RESULTAT AVANT IMPOT	5 309 633	8 631 532
XXII.	Impôts des sociétés	-21 007	-9 313
XXIII.	Exit Tax	-15 257	-35 472
	IMPOTS	-36 264	-44 784
	RESULTAT NET	5 273 369	8 586 748

COMPTE DE RESULTAT PAR REGION		Total consolidé	
en €		2008	2007
I.	Revenus locatifs	11 892 750	10 369 041
III.	Charges relatives à la location	-202 278	-77 553
	RESULTAT LOCATIF NET	11 690 472	10 291 488
IV.	Récupération de charges immobilières	89 357	40 649
V.	Récupération de charges locatives	345 292	303 341
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 099 312	-974 643
	RESULTAT IMMOBILIER	11 025 810	9 660 835
IX.	Frais techniques	-1 091 005	-966 371
X.	Frais commerciaux	-373 367	-251 823
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-75 260	-66 028
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 217 362	-1 017 535
	CHARGES IMMOBILIERES	-2 756 994	-2 301 757
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8 268 815	7 359 079
XIV.	Frais généraux de la société	-450 420	-600 254
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7 818 395	6 758 825
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	845 247	546 666
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 334 719	3 007 889
	RESULTAT D'EXPLOITATION	7 328 923	10 313 379
XIX.	Revenus financiers	527 827	482 392
XX.	Charges d'intérêts	-2 469 640	-2 133 541
XXI.	Autres charges financières	-77 477	-30 698
	RESULTAT FINANCIER	-2 019 290	-1 681 847
	RESULTAT AVANT IMPOT	5 309 633	8 631 532
XXII.	Impôts des sociétés	-21 007	-9 313
XXIII.	Exit Tax	-15 257	-35 472
	IMPOTS	-36 264	-44 784
	RESULTAT NET	5 273 369	8 586 748

	Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc > 2.500.000€		Immeubles en bloc < 2.500.000€		Non affecté	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	9 902 790	8 333 394	1 435 636	1 624 712	554 324	410 935		
	-122 220	-42 352		2 399	-21 418	-526	-58 639	-37 074
	9 780 569	8 291 042	1 435 636	1 627 111	532 906	410 409	-58 639	-37 074
	84 327	40 649			5 030			
	132 017	97 294	179 625	171 411	33 651	34 636		
	-814 578	-695 359	-207 043	-209 536	-77 690	-69 749		
	9 182 335	7 733 626	1 408 218	1 588 986	493 897	375 297	-58 639	-37 074
	-1 008 615	-923 468	-51 700	-33 978	-30 691	-11 008		2 084
	-339 559	-224 568	-30 479	-19 633	-3 329	578		-8 200
	-74 291	-39 221		-26 806	-969			
	-1 088 811	-693 169	-97 327	-106 492	-31 225	-31 552		-186 321
	-2 511 275	-1 880 427	-179 506	-186 910	-66 214	-41 983		-192 437
	6 671 060	5 853 199	1 228 712	1 402 077	427 683	333 314	-58 639	-229 511
							-450 420	-600 254
	6 671 060	5 853 199	1 228 712	1 402 077	427 683	333 314	-509 059	-829 765
	845 247	357 738				188 927		
	-3 676 885	2 338 909	601 761	581 797	1 740 405	87 183		
	3 839 422	8 549 847	1 830 473	1 983 873	2 168 087	609 424	-509 059	-829 765
					105 179	104 838	422 648	377 554
							-2 469 640	-2 133 541
							-77 477	-30 698
					105 179	104 838	-2 124 469	-1 786 685
	3 839 422	8 549 847	1 830 473	1 983 873	2 273 266	714 262	-2 633 528	-2 616 450
							-21 007	-9 313
							-15 257	-35 472
							-36 264	-44 784
	3 839 422	8 549 847	1 830 473	1 983 873	2 273 266	714 262	-2 669 792	-2 661 235

	Région de Bruxelles-Capitale		Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	8 716 755	7 595 172	736 435	830 971	2 439 560	1 942 898		
	-103 610	-30 901	-1 270	1 827	-38 758	-11 405	-58 639	-37 074
	8 613 144	7 564 271	735 165	832 798	2 400 802	1 931 493	-58 639	-37 074
	65 313	36 159	293	918	23 751	3 572		
	218 682	197 359	25 464	26 798	101 146	79 185		
	-815 740	-720 462	-48 169	-60 389	-235 403	-193 792		
	8 081 399	7 077 326	712 754	800 124	2 290 297	1 820 458	-58 639	-37 074
	-880 046	-863 361	-49 017	-23 932	-161 942	-81 161		2 084
	-314 531	-203 601	-17 708	-12 648	-41 127	-27 375		-8 200
	-66 508	-24 220	-1 040	-13 066	-7 711	-28 742		
	-952 010	-638 161	-91 115	-76 722	-174 238	-116 331		-186 321
	-2 213 096	-1 729 342	-158 880	-126 368	-385 019	-253 609		-192 437
	5 868 303	5 347 984	553 874	673 756	1 905 278	1 566 849	-58 639	-229 511
							-450 420	-600 254
	5 868 303	5 347 984	553 874	673 756	1 905 278	1 566 849	-509 059	-829 765
	820 487	63 927	24 760	458 257		24 481		
	-730 524	2 251 030	-66 344	-146 987	-537 852	903 846		
	5 958 266	7 662 941	512 290	985 027	1 367 426	2 495 176	-509 059	-829 765
	105 460	104 838					422 367	377 554
							-2 469 640	-2 133 541
							-77 477	-30 698
	105 460	104 838					-2 124 750	-1 786 685
	6 063 726	7 767 779	512 290	985 027	1 367 426	2 495 176	-2 633 809	-2 616 450
							-21 007	-9 313
							-15 257	-35 472
							-36 264	-44 784
	6 063 726	7 767 779	512 290	985 027	1 367 426	2 495 176	-2 670 073	-2 661 235

2. Bilan

BILAN PAR TYPE DE BIENS		Total consolidé	
en €		2008	2007
Immeubles de placement		198 099 324	159 857 033
Projets de développement		9 588 150	
Actifs détenus en vue de la vente		641 195	2 332 350
Créances de location financement		1 541 993	1 618 422
Autres actifs		4 555 333	4 808 582
Total de l'actif		214 425 996	168 616 387
Pourcentage par secteur		100,00%	100,00%
Capitaux propres		147 090 631	118 831 678
Passifs		67 335 365	49 784 709
Total des capitaux propres et du passif		214 425 996	168 616 387

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS		Total consolidé	
en €		2008	2007
Immeubles de placement			
Investissements		225 544	526 696
Autres immobilisations corporelles			
Investissements		172 960	179 492
Amortissements		-91 925	-91 199
Immobilisations incorporelles			
Investissements		22 990	22 990
Amortissements		-19 094	-14 496

« Corporate » correspond aux frais liés aux immobilisations en utilisation propre.

BILAN PAR REGION		Total consolidé	
en €		2008	2007
Immeubles de placement		198 099 324	159 857 033
Projets de développement		9 588 150	
Actifs détenus en vue de la vente		641 195	2 332 350
Créances de location financement		1 541 993	1 618 422
Autres actifs		4 555 333	4 808 582
Total de l'actif		214 425 996	168 616 387
Pourcentage par secteur		100,00%	100,00%
Capitaux propres		147 090 631	118 831 678
Passifs		67 335 365	49 784 709
Total des capitaux propres et du passif		214 425 996	168 616 387

	Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc > 2.500.000€		Immeubles en bloc < 2.500.000€		Non affecté	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	164 807 896	135 016 929	25 820 488	18 736 585	7 470 940	6 103 518		
	9 588 150							
	641 195	2 332 350						
					1 541 993	1 618 422		
							4 555 333	4 808 582
	175 037 242	137 349 279	25 820 488	18 736 585	9 012 933	7 721 940	4 555 333	4 808 582
	81,63%	81,46%	12,04%	11,11%	4,20%	4,58%	2,12%	2,85%
							147 090 631	118 831 678
							67 335 365	49 784 709
							214 425 996	168 616 387

	Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc > 2.500.000€		Immeubles en bloc < 2.500.000€		Corporate	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	156 496	369 333	49 380	157 362	19 668			
							172 960	179 492
							-91 925	-91 199
							22 990	22 990
							-19 094	-14 496

	Région de Bruxelles-Capitale		Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	149 501 954	114 826 526	18 029 956	11 611 818	30 567 415	33 418 688		
	9 588 150							
			641 195	2 332 350				
	1 541 993	1 618 422						
							4 555 333	4 808 582
	160 632 097	116 444 948	18 671 151	13 944 168	30 567 415	33 418 688	4 555 333	4 808 582
	74,91%	69,06%	8,71%	8,27%	14,26%	19,82%	2,12%	2,85%
							147 090 631	118 831 678
							67 335 365	49 784 709
							214 425 996	168 616 387

Annexe 4 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

En €		2008	2007
I.	Revenus locatifs		
A.	Loyers	(+) 11 773 713	10 218 682
B.	Revenus garantis	(+) 69 556	116 541
C.	Gratuités locatives	(+) -17 995	-9 790
D.	Concessions accordées aux locataires (incentives)	(+)	
E.	Indemnités de rupture anticipée de bail	(+) 67 477	43 608
F.	Redevances de leasing	(+)	
II.	Reprise de loyers cédés et escomptés	(+)	
III.	Charges relatives à la location		
A.	Loyers à payer sur locaux pris en location	(-) -58 639	-37 074
B.	Réductions de valeur sur créances commerciales	(-) -165 535	-51 122
C.	Reprise de réduct. valeur sur créances commerciales	(+) 21 897	10 643
RESULTAT LOCATIF NET		11 690 472	10 291 488

L'augmentation significative des revenus locatifs (+14,69%) est principalement due :

- d'une part, à la réalisation de trois dossiers d'investissement au cours de l'exercice 2007 (la fusion avec la S.A. Immobilière Van Volxem, l'acquisition des actions de la S.A. JBS et celle des immeubles appartenant en propre aux actionnaires de JBS et la réception progressive, en trois phases, de l'immeuble Résidence Columbus à Jambes), qui ont à présent un effet en année pleine,

- et, d'autre part, à l'acquisition des immeubles Baeck, Milcamps, Sippelberg, Hottat et Lambermont provenant de la scission partielle de la S.A. V.O.P. Il est à noter que seuls les blocs A et B du projet Lambermont ont été réceptionnés, la réception provisoire des blocs C et D étant prévue au cours de l'exercice 2009.

L'acquisition des sociétés Les Erables Invest S.A. et ERIV Mechelen S.P.R.L. ayant eu lieu dans le courant des deux derniers mois de 2008, l'impact au niveau du résultat locatif net de 2008 est négligeable.

Annexe 5 : RESULTAT IMMOBILIER

En €		2008	2007
IV.	Récupération de charges immobilières		
A.	Indemnités sur dégâts locatifs	(+) 89 357	40 649
B.	Récupération sur remises en état au terme du bail	(+)	
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire		
A.	Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	(+) 36 663	43 638
B.	Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	(+) 308 629	259 703
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le prop. sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	(-)	
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire		
A.	Charges locatives exposées par le propriétaire	(-) -10 765	-11 666
B.	Précomptes et taxes sur immeubles loués	(-) -1 088 547	-962 977
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	(+/-)	

La refacturation de charges locatives concerne principalement la refacturation des primes d'assurance relatives à l'abandon de recours repris dans la majorité des polices incendie des immeubles ainsi que de certains frais liés à la fourniture de lignes téléphoniques.

Dans le secteur résidentiel, le précompte immobilier reste à charge du bailleur pour tous les baux de résidence principale. Les refacturations de précompte immobilier et de taxes concernent donc majoritairement les surfaces commerciales ou de bureaux.

Annexe 6 : FRAIS TECHNIQUES

En €		2008	2007
IX.	Frais techniques		
	A. Frais techniques récurrents		
	A.1. Réparations	(-) -942 374	-817 786
	A.2. Redevance de garantie totale	(-)	
	A.3. Primes d'assurance	(-) -74 063	-65 200
	B. Frais techniques non récurrents		
	B.1. Grosses réparations	(+/-) -98 546	-90 601
	B.2. Sinistres	(-)	
	B.3. Indemnisations des sinistres par les assureurs	(+) 23 978	7 217

Dans le cadre de son budget prévisionnel annuel, Home Invest Belgium détermine une politique spécifique d'entretien et de rénovation pour chacun de ses immeubles, afin que ceux-ci correspondent

au mieux aux exigences du marché locatif. Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives.

Annexe 7 : FRAIS COMMERCIAUX

En €		2008	2007
X.	Frais commerciaux		
	A. Commissions d'agence et d'expert	(-) -315 453	-217 394
	B. Honoraires d'avocats, frais juridiques	(+/-) -57 914	-34 429
	C. Publicité	(-)	

Home Invest Belgium a comme politique de recourir à l'intervention d'agents immobiliers spécialisés en vue de procéder au mieux à la commercialisation des immeubles de son portefeuille.

Annexe 8 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUES - FRAIS DE GESTION

En €		2008	2007	
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	(-)	-75 260	-66 028
XII.	Frais de gestion immobilière			
	A. Honoraires versés aux gérants	(-)	-62 023	-56 073
	B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	(-)	-1 155 339	-961 462
XIII.	Autres charges immobilières	(+/-)		

Home Invest Belgium n'a pas de personnel. Le gestionnaire, sa filiale à 100% Home Invest Management, est chargé de la gestion immobilière et

comptable de la Sicafi et employait 10 personnes au 31/12/2008.

Annexe 9 : FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE – AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

En €		2008	2007	
XIV.	Frais généraux de la société	(-)	-450 420	-600 254
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	(+/-)		

La diminution significative des frais généraux de la société est principalement due à la diminution des

frais liés aux publications légales et d'autre part à la diminution des honoraires des consultants externes.

Annexe 10 : RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT- VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

En €		2008	2007	
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement			
	A. Ventes nettes d'immeubles	(+/-)	2 059 494	1 365 836
	B. Valeurs comptables des immeubles vendus	(+/-)	-1 691 155	-996 845
	C. Reprise des plus-values latentes s/ventes	(+/-)	476 908	177 674
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
	A. Ventes nettes d'autres actifs non financiers	(+/-)		
	B. Valeurs comptables des autres actifs non financiers	(+/-)		
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement			
	A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	6 885 018	8 747 915
	B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	-5 449 949	-616 939
	C. Variations positives des droits des immeubles de placement	(+)	234 980	28 754
	D. Variations négatives des droits des immeubles de placement	(-)	-3 004 768	-5 151 840

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle de la vente, en cours d'exercice, de douze appartements et douze emplacements de parking dans la Résidence Romanza à Wilrijk. Le détail complet des plus-values réalisées est disponible dans le Chapitre III Rapport de Gestion sous le point 2.3.

Conformément à la règle IAS 40, ligne 69, le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé par différence entre le prix de vente net (rubrique XVI.A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI.B.). La rubrique XVI.A. reprend le prix de vente brut (€ 2 131 000) diminué des frais liés

à la conclusion de ces ventes (honoraires d'agents immobiliers...).

La rubrique XVI.B. quant à elle reprend l'annulation de la dernière juste valeur établie par l'expert soit € 1 691 155.

Conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006, cette différence est ensuite :

- d'une part, majorée des plus-values (ou diminuée des moins-values) latentes comptabilisées antérieurement pour ce bien, et
- d'autre part, diminuée des sommes comptabilisées pour ce même bien sous le poste « impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation... ».

La rubrique XVI.C. reprend le montant de la reprise des plus-values latentes (€ 476 908).

L'addition des rubriques XVI.B. et XVI.C. permet de reconstituer la valeur d'acquisition de départ (majorée des éventuels travaux activés). Dans le cas présent, elle s'élève à € 1 214 246,95.

La plus-value totale distribuable se calcule donc par différence entre le prix de vente net (XVI.A.) et la valeur d'acquisition de départ (XVI.B. + XVI.C.) soit, au 31/12/2008, la somme de € 845 247,01, montant entièrement distribuable.

Annexe 11 : REVENUS FINANCIERS

En €		2008	2007	
XIX.	Revenus financiers			
A.	Intérêts et dividendes perçus	(+)	21 061	14 128
B.	Redevances de location-financement et similaires	(+)	105 460	104 838
C.	Produits résultant d'instruments financiers de couverture	(+)	401 307	363 426
D.	Variation de la juste valeur des actifs financiers	(+)		
E.	Plus-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	(+)		
F.	Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de leasing	(+)		

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de trésorerie.

Les produits résultant d'instruments financiers de couverture concernent les recettes générées par ces produits de couverture négociés à un taux d'intérêt inférieur aux taux du marché en vigueur au cours de l'exercice.

Annexe 12 : CHARGES D'INTERETS

En €		2008	2007	
XX.	Charges d'intérêts			
A.	Intérêts nominaux sur emprunts	(-)	-2 464 919	-1 973 604
B.	Reconstitution du nominal des dettes financières	(-)		
C.	Charges résultant d'instruments financiers de couverture	(-)	-4 721	-157 500
D.	Autres charges d'intérêts	(-)		-2 437

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture sont relatives à l'écart entre l'intérêt fixe

payé pour les IRS achetés antérieurement et les taux d'intérêt variables en vigueur au cours de l'exercice.

Annexe 13 : AUTRES CHARGES FINANCIERES

En €		2008	2007
XXI. Autres charges financières			
A. Frais bancaires et autres commissions	(-)	-77 477	-30 698
B. Charges résultant d'instruments financiers de couverture	(-)		
C. Variation négative de valeur temps des instruments financiers	(-)		
D. Variation de la juste valeur des actifs financiers	(-)		
E. Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	(-)		
F. Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de leasing	(-)		

Ces charges comprennent principalement les frais payés aux banques dans le cadre de la mise en paiement des dividendes.

Annexe 14 : IMPOTS SUR RESULTAT

En €		2008	2007
XXII. Impôt des sociétés	(-)	-21 007	-9 313
XXIII. Exit Tax	(-)	-15 257	-35 472

Les Sicafi bénéficient d'un régime fiscal spécifique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles ainsi que certaines charges spécifiques

sont soumis à l'impôt des sociétés. Les filiales ne disposent pas de ce régime fiscal spécifique.

Annexe 15 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En € – MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Immobilisations incorporelles, solde au 31/12/2006	9 099
1. Valeur brute	19 360
2. Cumul des amortissements (-)	-10 261
Investissements	3 630
Amortissements (-)	-4 235
Immobilisations incorporelles, solde de clôture au 31/12/2007	8 494
1. Valeur brute	22 990
2. Cumul des amortissements (-)	-14 496
Immobilisations incorporelles, solde au 31/12/2007	8 494
1. Valeur brute	22 990
2. Cumul des amortissements (-)	-14 496
Amortissements (-)	-4 598
Immobilisations incorporelles, solde de clôture au 31/12/2008	3 896
1. Valeur brute	22 990
2. Cumul des amortissements (-)	-19 094

Les immobilisations incorporelles concernent exclusivement le software immobilier WinIris. Cette immobilisation est amortie linéairement sur une

période d'utilité de 5 ans. Les amortissements sont comptabilisés dans la rubrique XII. « Frais de gestion immobilière » du compte de résultat.

Annexe 16 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

En € – MOUVEMENTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Immeubles de placement, solde au 31/12/2006	140 839 490
Immeuble en cours de construction achevé	6 497 754
Dépenses ultérieures capitalisées	531 705
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	12 326 265
Cessions (-)	-486 908
Transferts vers actifs détenus en vue de la vente (-)	-2 747 273
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	2 896 000
Immeubles de placement, solde de clôture au 31/12/2007	159 857 033
Immeubles de placement, solde au 31/12/2007	159 857 033
Investissements	11 302 883
Immeuble en cours de construction achevé	16 956 118
Dépenses ultérieures capitalisées	225 544
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	11 535 784
Transferts vers les projets de développement (-)	-421 659
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	-1 334 719
Autre augmentation (diminution)	-21 659
Immeubles de placement, solde de clôture au 31/12/2008	198 099 324

Pour mémoire, les investissements de l'année 2008 sont principalement :

- l'apport par voie de scission partielle des immeubles de la S.A. V.O.P,
- l'achèvement des blocs A et B du projet Lambermont,
- l'acquisition de 75,06% des actions de la S.A. Les Erables Invest,
- l'acquisition de 100% des parts de la S.P.R.L. ERIV Mechelen.

Les immeubles vendus sont ceux mentionnés sous l'Annexe 10 ci-dessus, le solde encore à vendre dans la Résidence Romanza à Wilrijk étant repris à l'annexe 20 ci-après.

La valeur d'investissement des immeubles de placement a été évaluée au 31/12/2008 par Winssinger & Associés (expert immobilier agréé) sur base des méthodes d'actualisation des revenus locatifs et des valeurs unitaires. La juste valeur desdits immeubles de placement s'obtient via les retraitements exposés ci-dessus sous le point 6 de l'Annexe 2 des « Notes aux états financiers consolidés ». A ladite clôture, le coût total (= investissement de départ et travaux activés) des immeubles de placement s'élevait à € 144 266 070,29 (frais d'acte inclus).

Il n'y a pas de restrictions sur la cessibilité des immeubles de placement.

Annexe 17 : PROJETS DE DEVELOPPEMENT

En € – MOUVEMENTS DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Projets de développement, solde au 31/12/2006	4 391 465
Investissements	2 106 289
Transferts vers une autre rubrique (-)	-6 497 754
Projets de développement, solde de clôture au 31/12/2007	
Projets de développement, solde au 31/12/2007	
Investissements	26 122 609
Immeuble de placement transféré (+)	421 659
Transferts vers les immeubles de placement (-)	-16 956 118
Projets de développement, solde de clôture au 31/12/2008	9 588 150

Les projets de développement en cours au 31 décembre 2008 concernent le projet Lambermont (phases C et D) et le développement d'un immeuble sur le terrain Rue Jourdan 85. Courant 2008, les blocs A et B du projet Lambermont ont été réceptionnés et transférés dans la rubrique des immeubles de placement. Le terrain Rue Jourdan 85 a été transféré des immeubles de placement vers les projets de développement conformément à la norme IAS 40 alinéas 9 et 57.

Les engagements contractuels relatifs aux immeubles en cours de construction ou à construire sont ceux souscrits pour :

- la construction de quatre petits immeubles résidentiels à Mons, rue de la Sucrerie (cf. Rapport de gestion 2007, dossier Mons Grands Prés)
- la finalisation du complexe immobilier mixte au boulevard Lambermont à Schaerbeek (cf. Rapport de gestion 2008, dossier VOP)
- et ceux pour la construction du projet Belliard/ Industrie (Voir Rapport de gestion 2008, point 4.)

Annexe 18 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En € – MOUVEMENTS DES AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Autres immobilisations corporelles, solde au 31/12/2006	32 651
1. Valeur brute	102 052
2. Cumul des amortissements (-)	-69 401
Investissements	79 194
Cessions (-)	-30 282
Amortissements (-)	-23 073
Amortissements Cessions (-)	29 802
Autres immobilisations corporelles, solde de clôture au 31/12/2007	88 293
1. Valeur brute	179 492
2. Cumul des amortissements (-)	-91 199
Autres immobilisations corporelles, solde au 31/12/2007	88 293
1. Valeur brute	179 492
2. Cumul des amortissements (-)	-91 199
Investissements	21 996
Cessions (-)	-28 528
Amortissements (-)	-29 254
Amortissements Cessions (-)	28 528
Autres immobilisations corporelles, solde de clôture au 31/12/2008	81 035
1. Valeur brute	172 960
2. Cumul des amortissements (-)	-91 925

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

Annexe 19 : CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT

En € – CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT	2008	2007
Créances à plus d'un an	1 460 721	1 541 993
Créances à moins d'un an	81 273	76 429
TOTAL	1 541 993	1 618 422

Les créances de location financement se rapportent aux immeubles Rue de Belgrade à Forest et Résidence Lemaire à Molenbeek.

Au 31/12/2008, la répartition de ces créances était la suivante :

En € – CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT	2008			TOTAL
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	
Créances à plus d'un an		496 206	964 515	1 460 720
Créances à moins d'un an	81 273			81 273
TOTAL	81 273	496 206	964 515	1 541 993

Description succincte des contrats :

- **Rue de Belgrade** : bail emphytéotique (sept. 1999-août 2026) ; option d'achat en faveur du locataire ; Opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier.

Valorisation au 31/12/2008 :

- créances à court et à long terme :
€ 887 265,70
- option d'achat : € 235 002,67 (juste valeur)

- **Résidence Lemaire** : leasing immobilier (déc. 2003-nov. 2018) ;

Valorisation au 31/12/2008 :

- créances à court et à long terme :
€ 654 727,48
- option d'achat : € 170 684,44 (juste valeur)

Annexe 20 : ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE

En € – ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	Quote-part vendue	Quote-part encore à vendre
Valeur initiale d'acquisition	1 214 247	460 378
Prix de vente net (hors frais)	2 131 000	
Plus-value réalisée	845 247	
Frais de transaction	-71 506	
Evaluation de la juste valeur au 31/12/2008		641 195

Dans le courant de l'année 2008, Home Invest Belgium a procédé à la vente d'une partie de son immeuble Résidence Romanza, Klaproosstraat 72

à Wilrijk. A la date de clôture, 5 appartements et 5 parkings étaient encore disponibles à la vente pour une juste valeur de € 641 195.

Annexe 21 : CREANCES

En € – CREANCES COMMERCIALES	2008	2007
Locataires	594 446	279 099
Ventes réalisées	180 000	1 057 873
TOTAL	774 446	1 336 972

Les créances commerciales regroupent les loyers encore à percevoir des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement. Les créances locatives au 31/12/2008 représentent 5,05% des loyers comptabilisés en 2008. Ces créances seront payées début 2009. Rappelons que les réductions de valeur sur créances commerciales sont très faibles, avec une

moyenne de 0,42% l'an des loyers comptabilisés sur les 9 derniers exercices.

Consécutivement à la signature d'un compromis de vente fin 2008, Home Invest Belgium dispose au 31/12/2008 d'une créance qui sera payée début 2009, lors de la passation de l'acte notarié de vente.

En € – CREANCES FISCALES	2008	2007
Impôts et précomptes à récupérer	30 597	199 320
Versements anticipés		
Précomptes mobiliers sur boni de liquidation	1 106 159	1 203 927
TOTAL	1 136 757	1 403 247
AUTRES CREANCES		
Fonds de roulement versés	839 010	540 765
Autres	19 860	
TOTAL	858 871	540 765
TOTAL GENERAL	1 995 627	1 944 012

Les précomptes mobiliers sur boni de liquidation concernent ceux payés dans le cadre des fusions par absorption des sociétés Investim, Immobilière Van Volxem et JBS. Les fonds de roulement versés sont

ceux mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement.

Annexe 22 : TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

En € – TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	2008	2007
Argent en caisse	8 365	8 632
Soldes bancaires	1 534 875	597 123
TOTAL	1 543 240	605 755

Annexe 23 : COMPTES DE REGULARISATION

En € – COMPTES DE REGULARISATION A L'ACTIF		2008	2007
Revenus immobiliers courus non échus		49 704	39 721
Charges immobilières payées d'avance		16 092	55 593
TOTAL		65 797	95 313

En € – COMPTES DE REGULARISATION AU PASSIF		2008	2007
Revenus immobiliers perçus d'avance		186 317	153 509
Intérêts et autres charges courus non échus		27 948	32 178
Autres		5 281	102
TOTAL		219 546	185 789

Annexe 24 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

En € – ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		2008	2007
Instruments de couverture		64 315	708 765
Autres actifs financiers		26 978	20 978
TOTAL		91 293	729 743

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

En € – DETTES FINANCIERES	2008				2007			
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dettes financières non courantes – emprunts bancaires		45 265 000	16 281 093	61 546 093		46 890 000	1 040 000	47 930 000
Dettes financières courantes – emprunts bancaires								
TOTAL		45 265 000	16 281 093	61 546 093		46 890 000	1 040 000	47 930 000

Tableau des lignes de crédit et des échéances :

	Banque	Montant des lignes (€)	Type	Prélevé (€)	Echéances
Crédits à taux flottant	ING	2 500 000	Crédit Roll Over	125 000	25/07/2010
	ING	14 950 000	Crédit Roll Over	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Crédit Roll Over	6 540 000	31/05/2013
	ING	6 000 000	Crédit Roll Over	6 000 000	01/08/2013
	FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	6 250 000	30/09/2013
	FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	2 000 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Crédit Roll Over	0	31/12/2014
	ING	12 000 000	Crédit Roll Over	5 922 343	31/12/2014
	ING	450 000	Crédit Straight Loan	0	-
	FORTIS	446 208	Crédit Straight Loan	0	-
	Crédit à taux fixe	DEXIA	958 750	Crédit d'investissement	958 750

Tableau des instruments financiers de couverture :

Banque	Montant (€)	Type	Taux	Échéance	Juste valeur
ING	4 960 000	IRS	3,62%	14/06/2009	-20 403,10
DEXIA	11 750 000	IRS	2,6975%	31/08/2010	-27 830,00
DEXIA	10 000 000	Floor	3,85%	10/07/2013	-757 671,00
DEXIA	10 000 000	Cap	4,85%	10/07/2013	64 315,00
DEXIA	10 000 000	Cap	5,50%	10/07/2013	-16 342,00
ING	20 000 000	IRS	4,4195%	20/12/2013	-1 291 717,41

La politique de gestion des risques est présentée en détail ci-avant au chapitre I « Facteurs de risque ».

Les tableaux repris ci-dessus illustrent qu'au 31 décembre 2008, 77,5% des capitaux prélevés étaient couverts par des instruments de couverture de taux.

Les taux applicables à l'intégralité des crédits à taux flottant sont basés sur l'Euribor (prélèvements inférieurs à 12 mois). Au cours de l'exercice 2008 les taux Euribor 3 mois, applicables aux prélèvements effectués, ont été marqués par une légère hausse au cours des trois premiers trimestres, passant de

4,665% à 5,393% au plus haut, le 9 octobre 2008. Le dernier trimestre par contre a vu une forte diminution des taux Euribor 3 mois jusqu'à 2,892% au 31 décembre 2008. La moyenne sur l'exercice 2008 étant de 4,651%, en légère hausse par rapport à la moyenne 2007 de 4,278%.

La politique de couverture d'Home Invest Belgium a permis d'obtenir un **taux d'intérêt moyen** de 4,248% soit un peu moins de 9% sous celui de l'Euribor 3 mois moyen de 2008.

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont principalement de type IRS (Interest Rate Swap) qui permettent d'échanger les taux flottants en taux fixes. Le montant total de ce type de couvertures s'élève à € 36 710 000.

Home Invest Belgium dispose également d'un tunnel comprenant un Floor et un double Cap, pour une somme de € 10 000 000.

Compte tenu de cette structuration financière de sa dette, combinée avec le très faible taux d'endettement (30,31% seulement), Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêts du marché.

Comptabilisation :

Conformément à l'IAS39, les produits de couverture sont valorisés à leur valeur de marché à la date de clôture, et comptabilisés au bilan.

Au 31 décembre 2008, la juste valeur positive des instruments financiers est comptabilisée à l'actif dans la rubrique I.F. « Actifs financiers non courants » pour un total de € 64 315 tandis que la juste valeur négative est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non courants » pour un total de € 2 113 964. La contrepartie efficace de ces opérations est comptabilisée directement dans les Fonds propres en rubrique G. « Variation de la Juste Valeur d'actifs et passifs financiers ».

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières non courantes. Un seul crédit (Dexia) de € 958 750 fait l'objet d'amortissements annuels, les autres crédits étant de type « Bullet », et sont donc remboursables intégralement à leur échéance.

Les intérêts payés sur ces crédits sont repris dans le poste Intérêts nominaux sur emprunts et représentent un montant de € 2 464 919 pour 2008, somme reprise à l'annexe 12 sous la rubrique XX.A.

Annexe 25 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	2008	2007
Fournisseurs	766 150	322 453
Locataires	433 276	356 791
Fiscales, salariales et sociales	105 414	82 889
Exit Tax	336 700	223 067
TOTAL	1 641 540	985 201

AUTRES PASSIFS COURANTS	2008	2007
Dividendes	72 929	53 416
Autres	1 246 938	
TOTAL	1 319 867	53 416

Les dettes d'exit tax sont constituées des provisions établies dans le cadre des fusions par absorption de la S.A. JBS, ainsi que de celles établies en vue de la fusion à intervenir courant 2009 avec la S.P.R.L. ERIV Mechelen.

Les dividendes concernent exclusivement d'anciens dividendes non encore réclamés par les actionnaires. Les autres passifs courants concernent le solde à payer aux actionnaires de la S.A. Les Erables Invest selon IAS 40 § 24.

Annexe 26 : CAPITAL, PRIMES D'EMISSION ET RESERVES

Evolution du Capital souscrit :

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions émises / existantes
04/07/1980	1 250 000 BEF	Constitution de la S.A. Philadelphia	BEF 1.000	1 250
1983	6 000 000 BEF	Augmentation du capital	BEF 1.000	6 000
13/04/1999	-	Nouvelle représentation du capital (par division)	-	26 115
01/06/1999	1 373 650 000 BEF	Apports en nature d'immeubles et ...	-	-
01/06/1999	10 931 BEF	...augmentation de capital en espèces (arrondis)	BEF 1.411,89	972 919
01/06/1999	1 500 000 BEF	Fusion par absorption de la S.A. Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706 BEF	Réduction du capital par apurement des pertes	-	-
Total au 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusion par absorption de la S.A. Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
Total au 31/05/2001	€ 32 555 343,44			1 138 666
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusion par absorption de la S.A. Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
Total au 31/05/2002 et au 31/05/2003	€ 32 707 087,34			1 143 137
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Apport en nature d'immeubles par TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporation d'une partie du compte « Primes d'émission »	-	-
Total au 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusion par absorption de la S.A. 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusion par absorption de la S.A. Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Total au 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
05/10/2006	€ 9 978 110,03	1 ^{ère} augmentation de Capital	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2 ^{ème} augmentation de Capital	€ 51,00	259 002
Total au 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusion par absorption de la S.A. Investim	€ 57,90	5 824
Total au 31/12/2007	€ 60 300 984,89			2 178 657
23/05/2008	€ 10 062 486,49	Scission partielle de la S.A. V.O.P	€ 50,00	622 632
23/05/2008	€ 29 000,00	Fusion par absorption de la S.A. JBS	€ 50,00	2 088
Total au 31/12/2008	€ 70 392 471,38			2 803 377

Au 31/12/2008, 12 912 actions sont détenues en autocontrôle par Home Invest Management. A cette date, ces actions étaient comptabilisées pour

€ 581 040 soit € 45 par action. La valeur d'acquisition s'élevait à € 757 322,67 soit € 58,65 par action.

Evolution des capitaux propres :

En € – Capitaux propres	2008	2007
A. Capital		
A.1. Capital souscrit	70 392 471	60 300 985
A.2. Frais d'augmentation de capital (-)	-661 565	-571 983
B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)	-757 323	-658 177
D. Réserves		
D.1. Légale	97 827	97 827
D.2. Indisponible	69 299 166	48 427 513
D.3. Immunisée		
D.4. Disponible	1 138 120	495 198
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	3 556 025	2 964 868
E.2. Résultat de l'exercice en cours		
E.2.1. Résultat à reporter	765 378	607 392
E.2.2. Dividende proposé	5 842 710	4 986 016
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-19 626 194	-17 363 410
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
G.1. Sur actifs financiers disponibles à la vente		
G.2. Sur instruments de couverture	-2 049 649	451 787
H. Ecarts de conversion		
Total des Capitaux propres	147 090 631	118 831 678

Annexe 27 : PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2008			
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	100%	31/12/2008
Home Invest Management S.A.	0466.151.118	100%	31/12/2008
Les Erables Invest S.A.	0808.126.695	75,06% ¹	31/12/2008
Eriv Mechelen S.A.	0876.734.005	100%	31/12/2008
En 2007			
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	100%	31/12/2007
Home Invest Management S.A.	0466.151.118	100%	31/12/2007
JBS S.A.	0475.134.209	100%	31/12/2007

¹ Home Invest Belgium a fait application de l'IAS 40 alinea 24 pour la consolidation de la S.A. Les Erables Invest S.A.

Toutes les sociétés faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, bld de la Woluwe, 60 à 1200 Bruxelles.

A l'exception de la rémunération de l'Administrateur délégué (cfr. Corporate Governance, 2.) il n'y a pas de transactions avec des parties liées au sens de IAS 24.

Annexe 28 : ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2008

Les acquisitions de l'exercice 2008 sont les suivantes :

Acquisition de la S.A. Les Erables Invest

En date du 21 novembre 2008, Home Invest Belgium procédait à l'acquisition de 75,06% des parts de la S.A. Les Erables Invest, dont le portefeuille immobilier, d'une valeur d'acquisition de € 5 000 000 au moment de la transaction, se compose d'un complexe d'appartements et de garages situé Avenue de Calabre 30-32 à Woluwe-Saint-Lambert.

Acquisition des parts de la S.P.R.L. ERIV Mechelen

En date du 23 décembre 2008, Home Invest Belgium procédait, conjointement avec sa filiale à 100% Home Invest Management, à l'acquisition de 100% des parts de la S.P.R.L. ERIV Mechelen, propriétaire d'un complexe immobilier commercial sis à Malines, Haverwerf 1-10, le long de la Dyle, autrefois connu comme étant le site de la brasserie Lamot.

La valeur d'acquisition des immeubles retenue dans le cadre de cette transaction s'élève à € 6 450 000.

Ces 2 acquisitions sont comptabilisées conformément à IAS 40 (sans application de l'IFRS 3).

6. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

« RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de Commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, établis sur la base des Normes internationales d'information financière telles qu'adoptées dans l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à EUR 214 425 996,09 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 5 273 368,54.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes

ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictees par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes consolidés. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2008 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie, conformément aux Normes internationales d'information financière telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport consolidé de gestion relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport par les mentions suivantes qui ne sont pas de nature

à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

- Le rapport consolidé de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou

de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 9 avril 2009

André Clybouw

Commissaire Agréé »

7. COMPTES STATUTAIRES (IFRS)

Préambule

L'A.R. du 21 juin 2006 prévoit que les comptes annuels statutaires des Sicafis peuvent être établis conformément au référentiel IFRS à dater du 1er janvier 2005. Home Invest Belgium fait application de cette faculté depuis son exercice 2006.

Les comptes statutaires sont présentés dans une version abrégée et ce conformément à l'article 105 du Code des sociétés. Les comptes statutaires détaillés feront l'objet d'un dépôt à la Banque Nationale consécutivement à la tenue de l'Assemblée générale ordinaire. Ils sont également disponibles sur simple demande au siège social de la société.

7.1. Bilan statutaire (IFRS)

Actif	2008	2007
I. Actifs non courants		
B. Immobilisations incorporelles	3 896	8 494
C. Immeubles de placement	187 362 197	155 602 811
D. Projets de développement	9 588 150	
E. Autres immobilisations corporelles		
E.1. Immobilisation de fonctionnement	81 035	88 293
F. Actifs financiers non courant		
F.1. Actifs détenus jusqu'à leur échéance		
F.1.2. Instruments de couverture	64 315	708 765
F.1.4. Participations dans les entreprises liées ou avec lien de participation	5 285 210	1 908 037
F.5. Autres	24 978	20 978
G. Créances de location financement	1 460 721	1 541 993
Total des actifs non courants	203 870 501	159 879 370
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
A.1. Immeubles de placement	641 195	2 332 350
C. Créances de location financement	81 273	76 429
D. Créances commerciales	814 005	1 431 689
E. Créances fiscales et autres actifs courants		
E.1. Impôts	1 106 800	1 229 315
E.3. Autres	6 627 599	3 350 631
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 029 730	475 254
G. Comptes de régularisation actifs		
G.1. Revenus immobiliers courus non échus	49 348	39 721
G.3. Charges immobilières payées d'avance	12 653	55 593
Total des actifs courants	10 362 604	8 990 982
Total de l'actif	214 233 105	168 870 352

Capitaux propres		2008	2007
A.	Capital		
A.1.	Capital souscrit	70 392 471	60 300 985
A.2.	Frais d'augmentation de capital (-)	-661 565	-571 983
B.	Prime d'émission	19 093 664	19 093 664
D.	Réserves		
D.1.	Légale	97 827	97 827
D.2.	Indisponible	69 161 986	47 854 333
D.4.	Disponible	1 659 908	854 299
E.	Résultat		
E.1.	Résultats reportés des exercices antérieurs	3 103 119	2 617 368
E.2.	Résultat de l'exercice en cours		
E.2.1.	Résultat à reporter	808 375	572 312
E.2.2.	Dividende proposé	5 873 182	5 010 911
F.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-18 913 321	-16 831 632
G.	Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
G.2.	Sur instruments de couverture	-2 049 649	451 787
Total des capitaux propres		148 565 998	119 449 870
Passifs		2008	2007
I.	Passifs non courants		
B.	Dettes financières non courantes		
B.1.	Etablissements de crédit	61 546 093	47 930 000
C.	Autres passifs financiers non courants		
C.1.	Instruments de couverture	2 113 964	256 978
Total des passifs non courants		63 660 057	48 186 978
II.	Passifs courants		
B.	Dettes financières courantes		
B.3.	Autres		
B.3.2.	Garanties locatives reçues	334 324	282 843
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes		
D.1.	Fournisseurs	687 352	309 409
D.2.	Locataires	433 276	356 791
D.3.	Fiscales, salariales et sociales	33 648	37 299
D.4.	Exit Tax	230 265	8 059
E.	Autres passifs courants		
E.1.	Dividendes	72 929	53 416
F.	Comptes de régularisation		
F.1.	Revenus immobiliers perçus d'avance	182 027	153 509
F.2.	Intérêts et autres charges courus non échus	27 948	32 178
F.3.	Autres	5 281	
Total des passifs courants		2 007 050	1 233 504
Total du passif		65 667 107	49 420 482
Total des capitaux propres et du passif		214 233 105	168 870 352
	Nombre d'actions en fin de période ou en fin d'exercice	2 803 377	2 178 657
	Nombre moyen d'actions	2 488 637	2 178 657
	Valeur nette d'inventaire	148 565 998	119 449 870
	Valeur nette d'inventaire par action	53,00	54,83
	Endettement	63 337 887	48 977 816
	Taux d'endettement	29,56%	29,00%

7.2. Compte de résultat statutaire (IFRS)

	2008	2007
I. Revenus locatifs		
A. Loyers	11 737 127	10 149 009
B. Revenus garantis	69 556	116 541
C. Gratuités locatives	-17 995	-9 790
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	67 477	43 608
III. Charges relatives à la location		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-58 639	-37 074
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-165 535	-50 072
C. Reprise de réduct. valeur sur créances commerciales	21 897	10 643
RESULTAT LOCATIF NET	11 653 887	10 222 865
IV. Récupération de charges immobilières		
A. Indemnités sur dégâts locatifs	89 357	40 649
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire		
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	36 478	43 638
B. Refacturation de précompte et taxes sur immeubles loués	308 153	259 703
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire		
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-10 765	-11 666
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1 088 069	-940 637
RESULTAT IMMOBILIER	10 989 041	9 614 553
IX. Frais techniques		
A. Frais techniques récurrents		
A.1. Réparations	-951 232	-838 001
A.3. Primes d'assurance	-73 953	-64 910
B. Frais techniques non récurrents		
B.1. Grosses réparations	-98 546	-90 601
B.3. Indemnisations des sinistres par les assureurs	23 978	7 217
X. Frais commerciaux		
A. Commissions d'agence et d'expert	-315 453	-217 394
B. Honoraires d'avocats, frais juridiques	-57 914	-34 429
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-75 260	-66 028
XII. Frais de gestion immobilière		
A. Honoraires versés aux gérants	-62 023	-56 073
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1 057 911	-972 615
CHARGES IMMOBILIERES	-2 668 313	-2 332 834
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8 320 728	7 281 719
XIV. Frais généraux de la société	-472 146	-623 317
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7 848 582	6 658 402
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente – Frais de transaction)	1 588 638	1 365 880
B. Valeurs comptables des immeubles vendus	-374 365	-996 845
C. Reprise des plus- et moins-values latentes	-400 037	177 674
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	7 321 018	8 105 660
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5 449 949	-616 939
C. Variations positives des droits des immeubles de placement	234 980	28 754
D. Variations négatives des droits des immeubles de placement	-2 823 673	-4 620 063
RESULTAT D'EXPLOITATION	7 945 195	10 102 523
XIX. Revenus financiers		
A. Intérêts et dividendes perçus	57 730	84 850
B. Redevances de location-financement et similaires	105 460	104 838
C. Produits résultant d'instruments financiers de couverture	397 960	363 426
XX. Charges d'intérêts		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-2 459 980	-1 974 763
C. Charges résultant d'instruments financiers de couverture		-157 500
XXI. Autres charges financières		
A. Frais bancaires et autres commissions	-63 275	-26 123
RESULTAT FINANCIER	-1 962 106	-1 605 272
RESULTAT AVANT IMPOT	5 983 088	8 497 251
XXII. Impôt des sociétés	-19 156	-16 615
IMPOTS	-19 156	-16 615
RESULTAT NET	5 963 933	8 480 636
Résultat distribuable selon A.R. du 21 juin 2006	6 825 196	5 622 652
Résultat distribuable par action selon IAS 33 § 64 (nbre moyen d'actions)	2,74	2,58
Dividende	2,36	2,30

« RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM SA SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de Commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, établis sur la base du référentiel de Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à EUR 214 233 105,13 et dont le compte de résultat se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 5 963 932,96.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des méthodes comptables et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2008 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie, conformément au référentiel des Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

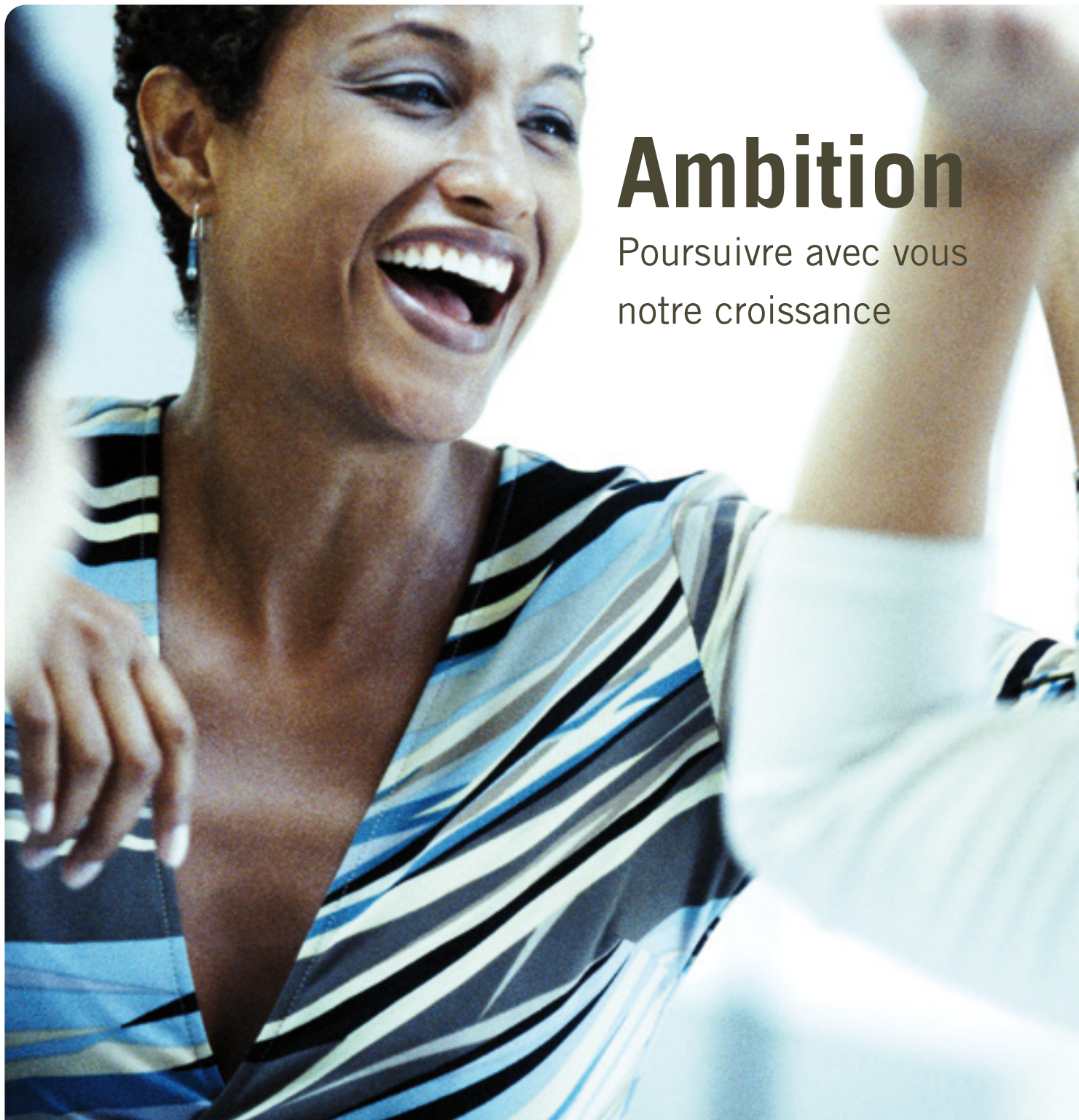
- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.



“ A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2008 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie ”

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Anvers, le 9 avril 2009
André Clybouw
Commissaire Agréé »



Ambition

Poursuivre avec vous
notre croissance

PERSPECTIVES



1. Prévisions 2009-2011¹

1.1. Hypothèses de travail

Les prévisions reprises dans les tableaux ci-après ont été établies au niveau consolidé, et intègrent les résultats prévisionnels de Home Invest Belgium et de ses filiales.

Elles ont été réalisées à **périmètre constant**, en tenant toutefois compte de :

- l'intégration dans le portefeuille des blocs C et D du complexe Lambermont au cours de l'exercice 2009
- la vente progressive au cours des exercices 2009, 2010, et 2011 de différents biens immobiliers (voir ci-après sub 1.2), sous réserve de modification ultérieure
- et l'entrée dans le patrimoine, courant 2011, des immeubles à construire *rue Belliard/rue de l'Industrie, rue Jourdan 85* à Saint-Gilles, et sur le site des *Grands Prés à Mons*.

¹ Les prévisions sont établies notamment sur base des informations financières historiques.

Les prévisions 2009 ont été établies immeuble par immeuble, sur base de l'expérience acquise par le passé, plus particulièrement concernant le turnover locatif, le niveau des loyers et les charges courantes de rénovation et d'entretien.

Compte tenu du contexte économique, une **hypothèse d'inflation** prudente a été retenue, s'élevant à 1% pour l'exercice 2009 et à 0% pour les exercices 2010 et 2011.

Tenant compte du contexte économique défavorable, le **taux d'occupation global**¹ prévisionnel a été estimé avec prudence à +/- 94%, contre 95% ces dernières années, pour chacun des trois exercices à venir.

En ce qui concerne le coût de **funding**², les prévisions tiennent compte des dernières anticipations en matière de taux d'intérêt sur les marchés monétaire et des capitaux, ainsi que de l'augmentation récente des marges. Il a ainsi été supposé que les taux à 3 mois (hors marge) s'élèveraient à 2% en 2009 et 2010, pour passer à 3% en 2011, tandis que les taux à 5 ans (IRS à 5 ans hors marge) se monteraient à +/- 3,50% en 2009 et 2010, pour croître à +/- 4% en 2011.

Le Conseil d'administration et le Management exécutif peuvent exercer une certaine influence sur la réalisation plus ou moins grande des hypothèses suivantes : périmètre du portefeuille, niveau des loyers, taux d'occupation et coût de funding (marge). L'hypothèse d'inflation en revanche est totalement en dehors de leur contrôle.

Compte tenu de l'incertitude découlant de la situation économique actuelle, notamment en matière d'évolution des valeurs immobilières et de celle des instruments de couverture, les prévisions publiées ci-après seront limitées au compte de résultats des années 2009 à 2011 et ne reprendront ni projection de plus- ou moins-values sur portefeuille, ni projection bilantaire.

¹ Le chômage locatif prévisionnel de 6% est calculé par rapport aux loyers en cours indexés et aux Valeurs locatives estimées (VLE) sur les surfaces vides.

² Le coût de funding correspond aux charges financières encourues sur les lignes de crédits bancaires.

1.2. Les comptes d'exploitation prévisionnels

L'évolution projetée des revenus locatifs est basée sur les hypothèses reprises ci-dessus sub 1.1, et tient plus particulièrement compte des facteurs suivants :

- les nouveaux investissements immobiliers effectués au cours de l'exercice 2008, qui génèrent dorénavant des revenus en année pleine (le portefeuille V.O.P³, l'immeuble les Erables, et l'immeuble Haverwerf à Mechelen)
- l'investissement progressif dans les immeubles Lambermont (blocs C et D), Rue Jourdan, Belliard/ Industrie et Grands Prés
- une évolution des loyers – à la hausse ou à la baisse – évaluée immeuble par immeuble pour l'année 2009 en fonction de l'expérience acquise dans le cadre de leur gestion et de leur commercialisation. Comme indiqué ci-dessus, une hypothèse d'inflation de 1% a été retenue pour l'exercice 2009 puis 0% pour les exercices 2010 et 2011.
- un taux de vacance locative évalué avec prudence, immeuble par immeuble, et égal à +/- 6% en moyenne sur l'ensemble du portefeuille.

Les **charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire** représentent quasi exclusivement le précompte immobilier qui, dans le secteur résidentiel, représente une charge non récupérable auprès des locataires. L'évaluation de ce poste est établie sur base des charges réelles.

D'une manière générale, **les charges immobilières** augmentent en fonction de la croissance du portefeuille immobilier :

- les frais techniques reprennent principalement les travaux de rénovation et de maintenance à effectuer dans les immeubles du portefeuille ; leur estimation repose sur les hypothèses retenues pour le turnover locatif et sur une planification aussi précise que possible des travaux de rénovation prévisibles.

³ Le portefeuille de V.O.P est décrit dans le Rapport de gestion sous le point 2.1.

- les frais commerciaux reprennent les commissions à payer aux agents immobiliers pour les locations conclues à leur intervention. Ils ont été évalués en fonction des loyers bruts estimés et, sur base d'une projection fine du turnover locatif, rendue possible par l'expérience acquise au cours des exercices antérieurs. Les taux de commissionnement retenus sont ceux habituellement pratiqués sur le marché.
- les charges locatives et taxes sur immeubles non loués reprennent les charges que la Sicafi doit supporter lors de vacances locatives. Les montants s'appuient sur les prévisions de vacance locative établies immeuble par immeuble.
- les frais de gestion immobilière représentent presque exclusivement les frais de personnel et de fonctionnement de la S.A. Home Invest Management et de l'Administrateur délégué. La croissance de ce poste est basée sur les prévisions retenues.

Frais généraux de la société

Ils comprennent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation immobilière, et principalement :

- les frais se rapportant à la cotation en Bourse (Euronext Brussels, CBFA, Euroclear, taxe d'abonnement). Ces frais varient en fonction de l'évolution de la valeur nette d'inventaire globale de la Sicafi.
- les honoraires dus au Commissaire, aux conseillers, à l'expert immobilier agréé de la Sicafi, à la Banque dépositaire et aux Promoteurs de la Sicafi. L'évaluation de ce poste est basée sur les chiffres découlant des contrats en cours, majorés pour tenir compte de la croissance du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

Résultat sur portefeuille

Le **Résultat sur vente d'immeubles de placement** reprend les plus-values attendues dans le cadre de la vente des biens immobiliers suivants, étalées sur trois exercices:

- les cinq unités restantes de la Résidence Romanza à Wilrijk,

- les terrains à bâtir à Maransart,
 - les droits d'emphytéoses sur les immeubles Hottat et Milcamps,
 - les immeubles Montana-Tamaris
 - l'immeuble Cederdreef à Wetteren,
 - ainsi que les magasins à Nieuport,
- le tout sous réserve de modification ultérieure. Les hypothèses prudentes de plus-values escomptées sur ces ventes ont été intégrées dans les prévisions.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est le reflet de l'estimation de l'évolution future de la juste valeur des immeubles de placement, arrêtée avec prudence sur base des hypothèses reprises ci-dessus sub 1.1. Compte tenu des incertitudes pesant actuellement sur les marchés immobiliers et financiers, le Conseil d'administration a décidé de ne pas intégrer, dans les prévisions reprises ci-après, une projection des plus- et/ou moins-values latentes sur les immeubles de placement.

Résultats financiers

Les **charges financières** sont estimées en hausse en raison de la croissance de l'endettement découlant de celle du portefeuille.

Il a par ailleurs été tenu compte de l'évolution des taux d'intérêt et des marges (voir sub 1.1. ci-dessus).

Les **revenus financiers** comprennent principalement les redevances découlant de l'emphytéose sur l'immeuble Rue de Belgrade et du leasing immobilier sur la Résidence Lemaire, ainsi que les produits résultant d'investissements financiers de couverture.

1.3. Dividendes futurs – Taux de distribution

Il est prévu pour les trois exercices à venir de distribuer un dividende s'élevant respectivement à € 2,43, € 2,50 et € 2,56, chaque fois en hausse supérieure à l'inflation attendue.

Sur base de ces prévisions le **taux de distribution prévisionnel** resterait raisonnable, car inférieur à 91% ¹.

¹ Le taux de distribution correspond au dividende attribué comparé au résultat distribuable.

Par ailleurs, l'ensemble des charges et produits a été calculé de manière prudente. En ce qui concerne les charges, elles recouvrent en principe tous les risques et charges susceptibles d'entrer en ligne de compte dans la gestion de Home Invest Belgium.

Le cas échéant, il appartiendra au Conseil d'administration de proposer une autre répartition bénéficiaire si le résultat distribuable ¹ réellement atteint dépassait sensiblement le montant prévu dans le business plan. A l'inverse, si le résultat distribuable réellement atteint était inférieur au montant prévu dans le business plan, le Conseil d'administration pourrait envisager de prélever une partie des résultats reportés des exercices précédents.

COMPTE DE RESULTAT		2008	2009	2010	2011
I.	Revenus locatifs	11 892 750	13 933 139	13 921 426	15 095 373
III.	Charges relatives à la location	-202 278	-170 613,28	-171 663,28	-178 765,28
	RESULTAT LOCATIF NET	11 690 472	13 762 526	13 749 763	14 916 608
IV.	Récupération de charges immobilières	89 357	244 215	217 188	217 074
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	345 292			
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 099 312	-968 026	-958 556	-950 291
	RESULTAT IMMOBILIER	11 025 809	13 038 715	13 008 395	14 183 391
IX.	Frais techniques	-1 091 005	-1 187 493	-1 170 422	-1 171 657
X.	Frais commerciaux	-373 367	-446 964	-391 028	-491 186
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-75 260	-126 895	-143 220	-136 434
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 217 362	-1 044 881	-1 058 843	-1 169 211
	(+/-) Charges immobilières	-2 756 994	-2 806 233	-2 763 513	-2 968 487
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8 268 815	10 232 482	10 244 882	11 214 903
XIV.	Frais généraux de la société	-450 420	-965 687	-1 077 108	-1 112 657
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7 818 395	9 266 795	9 167 774	10 102 246
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	845 247	594 546	894 750	1 323 501
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 334 719			
	RESULTAT D'EXPLOITATION	7 328 923	9 861 341	10 062 524	11 425 747
XIX.	Revenus financiers	527 827	104 278	99 829	95 266
XX.	Charges d'intérêts	-2 469 640	-2 261 435	-2 219 205	-3 483 164
XXI.	Autres charges financières	-77 477			
	(+/-) Résultat financier	-2 019 290	-2 157 157	-2 119 376	-3 387 898
	RESULTAT AVANT IMPOT	5 309 633	7 704 183	7 943 148	8 037 848
XXII.	Impôt des sociétés	-21 007			
XXIII.	Exit Tax	-15 257			
	(+/-) Impôts	-36 264			
	RESULTAT NET	5 273 369	7 704 183	7 943 148	8 037 848
	Résultat distribuable		7 704 183	7 943 148	8 037 848
	Résultat distribuable par action		2,78	2,81	2,84
	Dividende		2,43	2,50	2,56
	Payout ratio		87,47%	89,00%	90,07%

¹ Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée.

2. Rapport du Commissaire

« RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES PREVISIONNELS 2009, 2010, 2011 REPRIS SOUS LE CHAPITRE VII (PERSPECTIVES)

1. Notre Mission

Nous avons vérifié les prévisions de la S.A. HOME INVEST BELGIUM telles que reprises au chapitre VII du rapport annuel 2008.

Ces prévisions, y compris les hypothèses sous-jacentes reprises sous le point 1.1 du chapitre VII du rapport financier annuel, ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'administration de la société. Notre mission est d'émettre un rapport de vérification de ces prévisions.

Il convient de rappeler que des hypothèses ne peuvent pas faire l'objet d'une certification de la part du Commissaire qui en effet ne peut se porter garant ni de la validité des hypothèses ni de leur réalisation.

Notre avis ne pourra porter que sur la manière dont les états prévisionnels ont été établis. Nous ne pouvons que nous assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles qui avaient été suivies pour l'établissement des derniers comptes annuels.

2. Nos travaux

En conformité avec les normes générales de révision de l'Institut des réviseurs d'entreprises en matière de vérification d'informations financières prospectives, nos travaux ont consisté principalement dans le rassemblement d'informations auprès de la direction, l'analyse mathématique des tableaux présentés et le constat que les hypothèses ont été appliquées de façon correcte.

Les prévisions ont été établies immeuble par immeuble. En ce qui concerne le niveau des loyers, une hypothèse d'inflation de 1% pour 2009 et de 0% pour 2010 et 2011 a été retenue et le taux d'occupation a été estimé à +/- 94%.

Le coût du funding tient compte des dernières prévisions en matière de taux d'intérêt sur les marchés monétaires et des capitaux, ainsi que de l'augmentation récente des marges, tenant compte d'un accroissement progressif jusqu'à 3% pour les taux à court terme et 4% pour les taux à long terme.

Nonobstant les précautions prises, il ne peut être exclu que les résultats réels soient différents des prévisions et que les écarts soient significatifs. Lors de l'interprétation des prévisions, il convient de tenir compte des facteurs de risque développés dans le chapitre I du rapport annuel, ainsi que de la manière dont le S.A. Home Invest Belgium gère ses risques tel que expliqué dans chapitre I du présent rapport financier annuel.

3. Notre opinion

Sur base de notre vérification des données sur lesquelles sont basées les hypothèses, aucun élément n'est apparu sur base duquel nous devrions conclure que les hypothèses utilisées ne formeraient pas une base raisonnable pour les prévisions. De plus, nous sommes d'avis que les prévisions ont été établies et commentées de façon correcte sur base de ces hypothèses en conformité avec les règles d'évaluation appliquées lors de l'établissement des comptes annuels.

Anvers, le 9 avril 2009

André Clybouw

Commissaire Agréé »

Transparence

le fondement de notre Sicafi



CORPORATE GOVERNANCE



Le Code belge de gouvernance d'entreprise a été publié le 9 décembre 2004 à l'initiative conjointe de la Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA), de Euronext Brussels et de la FEB.

L'objectif poursuivi par ce Code consiste à imposer aux sociétés cotées en Bourse des règles de conduite et des directives pour les inciter à de bonnes pratiques en matière de gouvernance, en prêtant spécialement attention à la protection des actionnaires, en particulier celle des actionnaires minoritaires.

Home Invest Belgium s'est conformée dès le départ aux règles édictées par ce code, sauf pour ce qui concerne certaines de ses dispositions, en raison notamment de la taille réduite de l'entreprise. Ainsi :

- les compétences de certains comités¹ sont assumées par le Conseil d'administration dans son ensemble (voir ci-après le point 2.3)
- certains administrateurs sont élus pour une durée supérieure à quatre ans, afin d'assurer un bon échelonnement des mandats au fil des années

¹ Il s'agit des comités de nomination et de rémunération.

- l'évaluation de la contribution individuelle de chaque administrateur se fait de manière continue (et non pas de manière périodique), ainsi que lors du renouvellement éventuel d'un mandat, compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil d'Administration
- les membres du Conseil d'administration et ceux des comités ne sont pas rémunérés. Un système de jetons de présence est toutefois à l'étude
- compte tenu des contacts étroits de la société avec ses actionnaires, tant à l'Assemblée générale annuelle, qu'au fil de l'année à l'occasion de présentations individuelles ou collectives, il n'a pas été jugé utile jusqu'à présent de modifier les statuts pour permettre aux actionnaires représentant 5%, ou moins, de mettre un point à l'ordre du jour de l'Assemblée générale
- le Comité d'audit, composé de quatre administrateurs, ne comporte pas une majorité d'administrateurs indépendants, mais un seul. Cette composition est toutefois conforme à la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un Comité d'audit dans les sociétés cotées et dans les entreprises financières.

1. SOCIÉTÉ ANONYME

Home Invest Belgium a opté d'emblée pour la forme juridique de société anonyme, celle-ci offrant les meilleures garanties d'égalité de traitement pour tous les actionnaires.

De plus, la société a développé progressivement sa propre organisation interne, pour assurer la gestion de l'entreprise au sens large, sa gestion commerciale et technique, sa gestion financière et administrative ainsi que la prospection et négociation des nouveaux investissements.

Depuis le mois de février 2004, plus aucune tâche de gestion n'est sous-traitée, les tâches confiées à Home Invest Management, filiale à 100%, n'étant pas considérées comme sous-traitées¹.

¹ Il s'agit des tâches de gestion financière et administrative, et de celles de gestion du portefeuille immobilier.

2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Composition

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium se compose actuellement de huit administrateurs, dont sept non exécutifs et un exécutif, en l'occurrence l'administrateur délégué. Sur les sept administrateurs non exécutifs, trois sont indépendants en vertu des conditions de l'article 524, § 4 al 22 et des critères d'indépendance du Code des sociétés et deux représentent les deux principaux actionnaires.

La composition du Conseil d'administration doit garantir la prise de décisions dans l'intérêt de la société. La préférence est donnée à des personnes possédant une connaissance approfondie de l'immobilier, en particulier de l'immobilier résidentiel, et/ou bénéficiant d'expérience en gestion financière d'une société cotée, spécialement d'une Sicaf immobilière.

Il importe dès lors que les membres du Conseil d'administration fassent preuve de complémentarité en termes de connaissances et d'expérience.

A relever que des engagements ont été pris envers nos deux actionnaires les plus importants, les groupes AXA Belgium et V.O.P, en matière de représentation au Conseil d'administration (un mandat chacun), sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires. Actuellement, les administrateurs visés par ces engagements sont M. Liévin Van Overstraeten et Guy van Wymersch-Moons (voir infra).

Présentation des nouveaux administrateurs nommés en cours d'exercice :

Liévin Van Overstraeten : Administrateur



² Les critères d'indépendance prévus par cet article ont été remplacés par ceux prévus au nouvel article 526 ter du Code des sociétés. Toutefois, les administrateurs déjà nommés à ce jour (plus précisément avant le 8 janvier 2009), qui satisfont aux critères de l'article 526 ter, peuvent continuer à siéger en qualité d'administrateurs indépendants jusqu'au 1^{er} juillet 2011. (cfr : article 24§3 de la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un comité d'audit au sein des sociétés cotées).

Formation : Licencié en droit (KUL 1982) et Licencié en management PUB (Vlerick 1983)

Monsieur Van Overstraeten dispose en outre d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans les secteurs immobilier, des centres sportifs et de la transformation du bois, en Belgique et en Roumanie.

Bref aperçu de la composition du

Conseil d'administration de Home Invest Belgium:

La composition du Conseil d'administration reprise ci-après tient déjà compte de la nomination de Guy van Wymersch-Moons en qualité d'administrateur. Cette nomination sera présentée pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2009.

Michel Pleeck : Président et administrateur



Date du début du mandat : 15/09/2004

Adresse professionnelle : Home Invest Belgium S.A.

Boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles

Autres fonctions : administrateur de sociétés

Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 100%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 280

Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2010

Formation/expérience : Ingénieur commercial Solvay, ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe ING (dernière fonction : Country Manager Belgium, ING Real Estate Capital Advisors).

Xavier Mertens : Administrateur délégué



Date du début du mandat : 17/09/2003

Adresse professionnelle : Home Invest Belgium S.A.

Boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles

Autres fonctions : membre du Conseil de direction de l'UPSI, membre du Comité exécutif de ULI Belgium

Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 100%

Rémunération et avantages: le coût total de la rémunération de l'administrateur délégué pour l'exercice 2008 s'est élevé à € 204 998,24 (honoraires fixes de € 174 498,24 et honoraires variables de € 30 500 attribués en 2008 pour l'exercice 2007). Ses honoraires variables pour l'exercice 2008 seront à charge de l'exercice 2009. Il ne bénéficie pas d'autres composantes de rémunération ou d'autres avantages, tels que pensions complémentaires, couvertures d'assurances, attribution d'actions Home Invest Belgium ou d'options d'achat sur de telles actions.

L'Administrateur délégué n'est pas rémunéré pour sa participation aux séances du Conseil d'administration.

Dispositions contractuelles: l'Administrateur délégué est engagé avec la Sicafi dans le cadre d'une convention d'entreprise, conclue au mois de mai 2002, un avenant ayant été signé le 21 décembre 2005 (voir aussi chapitre X, point 4.1, 2^{ème} alinéa).

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 920

Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2009

Le renouvellement du mandat de Monsieur Xavier Mertens, pour une durée de 6 ans, est présenté à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2009. En cas d'approbation, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2015.

Formation/expérience : Licencié en droit (KUL), Master in Business Administration (Lancaster), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités notamment à la Banque Anhyp et chez Fortis Real Estate.

Guillaume Botermans : Administrateur indépendant



Date du début du mandat : 02/05/2007

Adresse professionnelle : Arm-Stones Partnership
sprl, avenue Louise 505, 1050 Bruxelles,

Autres fonctions : Associé gérant de Arm-Stones
Partnership sprl, Administrateur de Pro Materia ASBL

Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 92%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues :
néant

Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire
à tenir en 2010

Formation/expérience: Licencié et agrégé en sciences
commerciales consulaires et financières (Jury ICHEC et
Saint-Louis), licencié en économie européenne (ULB),
ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au
sein du groupe Paribas, notamment au niveau de la
gestion des certificats immobiliers. Il est actuellement
associé gérant de Arm-Stones Partnership sprl.

Ghislaine Darquennes : Administrateur



Date du début du mandat : 15/09/2004

Adresse professionnelle : Fortis Banque S.A.
Rue Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles

Autres fonctions : Director, Corporate Finance &
Capital Markets, Fortis Banque

Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 83%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 42

Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire
à tenir en 2010

Formation/expérience : Licenciée en sciences écono-
miques (ULB), ayant rempli diverses fonctions à
responsabilités au sein du groupe Fortis.

Luc Delfosse : Administrateur indépendant



Date du début du mandat : 07/05/2008

Adresse professionnelle : Delficom, Kapucijnendreef
62, 3090 Overijse

Autres fonctions : Membre du Comité de direction de
Wilma Project Development

Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 90%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues :
néant

Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire
à tenir en 2014

Formation/expérience : Licencié en sciences
économiques et financières (ICHEC), ayant rempli
diverses fonctions à responsabilités, notamment au
sein des groupes Codic, CDP, IVG et Wilma.

Gaëtan Hannecart : Administrateur indépendant



Date du début du mandat : 07/05/2008
Adresse professionnelle : Matexi Group N.V.
Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem
Autres fonctions : Administrateur délégué de Matexi group N.V.
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 60%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant
Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2012
Formation/expérience : Ingénieur civil électromécanicien (KUL), Master in Business Administration (Harvard), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe Matexi.



Liévin Van Overstraeten : Administrateur
Date du début du mandat : 23/05/2009
Adresse professionnelle: V.O.P N.V.
Avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles
Autres fonctions : Administrateur délégué de V.O.P S.A.
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 100%
Rémunérations et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues à titre personnel : 92
Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2014
Formation/expérience : voir ci-dessus.

Guy van Wymersch – Moons : ¹



Date du début du mandat : 06/05/2009¹
Adresse professionnelle : AXA Belgium S.A.
Boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles
Autres fonctions : General Manager of Real Estate de AXA Belgium S.A.
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : N.A.
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues à titre personnel : néant
Expiration du mandat : la nomination de Monsieur Guy van Wymersch – Moons pour une durée de 6 ans étant soumise à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2009. En cas d'approbation, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2015
Formation/expérience : Licencié en droit (UCL), Licencié en notariat (UCL), DES en droit de l'environnement (Fac. Un. Saint-Louis), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe AXA Belgium.

¹ Invité comme observateur depuis le Conseil d'administration du 10 décembre 2008 en attendant sa nomination par l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2009. En cas de nomination il représentera un groupe actionnaire important.

2.2. Compétences et fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium détermine la stratégie de l'entreprise et prend les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements.

Il établit les comptes semestriels et annuels de Home Invest Belgium, ainsi que le rapport financier annuel rédigé en prévision de l'Assemblée générale des actionnaires ainsi que les déclarations intermédiaires. Il approuve les rapports de fusion, décide de l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires. Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, sous forme de prospectus, rapports annuels et semestriels et de communiqués de presse.

Il délègue la gestion journalière au Management exécutif, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle.

Le Conseil d'administration se réunit au moins sept fois par an et chaque fois qu'une opération particulière ou exceptionnelle le nécessite.

Au cours de l'exercice 2008, il s'est réuni à douze reprises.

Le Conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si au moins la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui délibérera valablement sur les points figurant à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés.

Il n'y a pas de règles statutaires particulières en matière de prise de décision par le Conseil d'administration.

Deux administrateurs spécialement désignés à cet effet assurent le contrôle de la gestion journalière conformément aux prescriptions de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi. Cette fonction est

assumée par les deux administrateurs représentant les promoteurs de la Sicafi, à savoir Michel Pleeck, président, et Ghislaine Darquennes, administrateur.

Une distinction nette est instaurée entre les responsabilités de l'Administrateur délégué et celles du président du Conseil d'administration. Ce dernier dirige le Conseil d'administration, s'assure de l'établissement de l'ordre du jour des réunions et de la transmission en temps utile des informations nécessaires aux administrateurs. L'Administrateur délégué est chargé, quant à lui, de la gestion journalière de la société. Tous deux sont en contact régulier sur l'évolution des affaires. Le Conseil d'administration veille à ce que l'Administrateur délégué dispose de pouvoirs suffisants pour assumer ses obligations et responsabilités.

2.3. Comités spécialisés

Principe général

Chez Home Invest Belgium, les fonctions de certains Comités, plus particulièrement celles du Comité de nomination et du Comité de rémunération sont en fait assurées par le Conseil d'administration dans son ensemble, sauf en ce qui concerne le Comité d'investissement et le Comité d'audit (voir ci-après), vu la taille de la Sicafi et la fréquence des réunions de son Conseil, sur base de rapports établis selon le cas par le Président ou l'Administrateur délégué.

Les responsabilités et le fonctionnement de ces comités sont expliqués de manière détaillée dans la Charte de Corporate Governance qui peut être téléchargée sur le site web de la Sicafi (www.homeinvestbelgium.be).

Comité d'investissement

La composition du Comité d'investissement a été modifiée suite au départ à la retraite d'un de ses membres et aux décisions prises par le Conseil d'administration en date du 10 décembre 2008.

Il est présidé par Xavier Mertens et se compose des personnes suivantes :

- Xavier Mertens : Administrateur délégué
- Michel Pleeck : Président
- Ghislaine Darquennes : Administrateur

- Sophie Lambrighs (représentant le groupe AXA Belgium)
- Johan Van Overstraeten (représentant le groupe V.O.P.)
- Marc Coppieters : Portfolio manager

Il est l'organe de sélection, d'analyse, et de préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement, leur approbation définitive restant toutefois confiée au Conseil d'administration.

Il se réunit en principe sept fois l'an, et dans tous les cas à une fréquence permettant de s'acquitter réellement de ses responsabilités. Vu l'importance et la durée de certaines négociations qui nécessitaient le suivi rapproché de ces dossiers directement par le Conseil d'administration, ce Comité ne s'est réuni qu'à six reprises au cours de l'exercice écoulé.

Comité d'audit

La loi du 17 décembre 2008 instituant un Comité d'audit dans les sociétés cotées est parue au Moniteur belge du 29 décembre 2008. Au moins un membre du Comité d'audit est un membre indépendant de l'organe d'administration et est compétent en matière de comptabilité et/ou d'audit. En outre, les membres du Comité d'audit disposent d'une compétence collective dans le domaine des activités de l'entreprise d'investissement concernée et en matière de comptabilité et d'audit.

Bien que Home Invest Belgium remplisse deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 5 de cette loi¹ et n'est donc pas obligée de constituer un tel comité, le Conseil d'administration de la Sicafi qui s'est réuni le 28 janvier 2009 a décidé de mettre en place un Comité d'audit.

Il dispose des compétences suivantes :

a. Rapportage financier :

Il veille à l'intégrité de l'information financière chiffrée, en particulier en s'assurant de la pertinence des normes comptables appliquées

par la Sicafi. Cet examen inclut l'évaluation de l'exactitude, du caractère complet et de la cohérence de l'information financière et couvre l'information financière périodique (rapport financier annuel, rapport semestriel, rapports périodiques) avant qu'elle ne soit publiée.

Il discute les questions importantes en matière de reporting financier tant avec le management exécutif qu'avec le Commissaire.

Il fait régulièrement rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions, au moins lors de l'établissement des comptes annuels et consolidés et des états périodiques, respectivement transmis par la Sicafi à la fin de l'exercice social et à la fin du premier semestre social.

b. Contrôle interne et gestion des risques :

Il examine les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le management exécutif pour s'assurer que les principaux risques sont correctement identifiés, gérés et portés à sa connaissance.

Il examine les commentaires relatifs au contrôle interne et à la gestion des risques repris dans le rapport financier annuel.

Il examine les dispositifs spécifiques par lesquels le personnel de la Sicafi peut confidentiellement faire part de ses préoccupations à propos d'irrégularités éventuelles en matière de reporting financier ou d'autres sujets.

c. Processus d'audit interne :

Il évalue annuellement la nécessité de créer une fonction d'audit interne.

Il réexamine son propre règlement d'ordre intérieur, évalue sa propre efficacité et recommande au Conseil d'administration les ajustements nécessaires.

d. Processus d'audit externe :

Il fait des recommandations au Conseil d'administration sur la sélection, la nomination et la reconduction du Commissaire et les conditions de son engagement.

¹ Il s'agit du nombre moyens de salariés, qui est inférieur au seuil de 250 personnes (art 5, 1°, al. 3, a) et du chiffre d'affaires net annuel (qui est inférieur au seuil de € 50 000 000 (art 5, 1°, al. 3, c).

Il contrôle l'indépendance du Commissaire et aussi la nature et l'étendue des services autres que d'audit externe qui ont été fournis. Il arrête en la matière et applique une politique formelle précisant quels types de services autres que d'audit sont :

- exclus ;
- autorisés après examen par le Comité ;
- autorisés d'office compte tenu des exigences du Code des sociétés.

Il doit être informé du programme de travail du Commissaire et recevoir en temps utile des informations concernant toute question mise en évidence par l'audit externe.

Il procède à l'examen de l'efficacité du processus d'audit externe et examine dans quelle mesure le management exécutif tient compte de la lettre de recommandations que lui adresse le Commissaire.

Il propose au Conseil d'administration la nomination du Commissaire et enquête sur les questions ayant conduit éventuellement à la démission du Commissaire et fait des recommandations concernant toute mesure qui s'impose.

Pour ce faire, le Commissaire:

- a. confirme chaque année par écrit au Comité d'audit son indépendance par rapport à la Sicafi ;
- b. communique chaque année au Comité d'audit les services additionnels fournis à la Sicafi ;
- c. examine avec le Comité d'audit les risques pesant sur son indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques, consignés par lui ;
- d. fait rapport au Comité d'audit sur les questions importantes apparues dans l'exercice de sa mission de contrôle légal des comptes, et en particulier sur les faiblesses significatives du contrôle interne au regard du processus d'information financière.

Il est présidé par Ghislaine Darquennes et se compose des personnes suivantes :

- Guillaume Botermans: Administrateur indépendant ¹
- Ghislaine Darquennes : Administrateur
- Michel Pleeck : Président (Administrateur)
- Guy van Wymersch-Moons : Administrateur

Il se réunit quatre fois par an. Au moins deux fois par an à cette occasion, le Comité d'audit rencontre le Commissaire et le comptable interne pour procéder à un échange de vues sur toute question relevant de son règlement d'ordre intérieur et sur tout autre problème mis en évidence par le processus d'audit.

Le règlement d'ordre intérieur complet de ce Comité d'audit figure en Annexe 2 de la Charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site Web www.homeinvestbelgium.be de la Sicafi.

2.4. Pouvoirs de représentation

Dans tous les cas constitutifs d'un acte de disposition se rapportant à un bien immobilier (tel que défini à l'article 2, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières), la société est représentée par deux administrateurs agissant conjointement.

¹ Les critères d'indépendance prévus par cet article ont été remplacés par ceux prévus au nouvel article 526 ter du Code des sociétés. Toutefois, les administrateurs déjà nommés à ce jour (plus précisément avant le 8 janvier 2009), qui satisfont aux critères de l'article 526 ter, peuvent continuer à siéger en qualité d'administrateurs indépendants jusqu'au 1^{er} juillet 2011. (cfr : article 24§3 de la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un Comité d'audit au sein des sociétés cotées).

3. MANAGEMENT EXECUTIF

A l'heure actuelle seul l'Administrateur délégué, Xavier Mertens, intervient en qualité de dirigeant effectif au sens de l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Home Invest Belgium introduira sous peu un dossier complet en vue de répondre aux dispositions de cette loi, plus particulièrement celles reprises à son article 38 (direction effective).

En cas d'approbation de ce dossier, le Management exécutif de la société sera assuré par :

Xavier Mertens: Administrateur délégué : voir ci-dessus au point 2 (Conseil d'administration)



Jean-Luc Colson : Finance Manager



Date du début du mandat : N.A.

Adresse professionnelle : Home Invest Belgium S.A.

Boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles

Formation/expérience : Gradué en comptabilité (HEMES SAINTE MARIE), ayant rempli diverses fonctions financières notamment chez AXA Belgium, ING Real Estate et Home Invest Belgium.

Autres fonctions : administrateur de Home Invest Management S.A., Les Erables Invest S.A., ERIV Mechelen S.P.R.L.

Rémunération : pas encore déterminée

Nombre d'actions (ou d'options) Home Invest Belgium détenues : néant

Marc Coppieters : Portfolio Manager



Date du début du mandat : N.A.

Adresse professionnelle : Home Invest Belgium S.A.

Boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles

Formation/expérience : Licencié en sciences économiques appliquées (UFSIA), ayant rempli diverses fonctions de gestion immobilière, notamment chez Extensa, Immo Coppieters, ING Real Estate et Home Invest Belgium

Autres fonctions : administrateur de Home Invest Management S.A., Les Erables Invest S.A., ERIV Mechelen S.P.R.L.

Rémunération : pas encore déterminée

Nombre d'actions (ou d'options) Home Invest Belgium détenues : néant

Le Conseil d'administration attribue, entre autres, les responsabilités et missions suivantes au Management exécutif :

a. Gestion immobilière

- l'examen de tout dossier d'investissement et de désinvestissement et la tenue des négociations requises à cette fin ;
- la présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Comité d'investissement et au Conseil d'administration ;
- la préparation de l'acquisition ou de l'aliénation d'un droit réel sur un immeuble, ainsi que la structuration des transactions et la négociation des documents contractuels ;
- la mise en location et le renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles au contrat de location ;
- l'exécution de la politique d'assurance, y compris la détermination de la couverture concrète, le choix de l'assureur et la gestion des sinistres ;

- la gestion et le règlement des litiges en matière de recouvrement de loyer et d'autres sujets directement liés à la gestion des immeubles ;
 - le suivi de la politique d'entretien, de rénovation des immeubles et de développement de projets pour compte propre, y compris :
 - i. la planification, l'adjudication et la réalisation des travaux
 - ii. le suivi et la gestion des projets de la Sicafi pour compte propre (introduction des permis, enquêtes publiques, charges d'urbanisme)
 - le suivi et la coordination des activités des experts immobiliers agréés ;
 - la gestion de la documentation immobilière et l'informatisation de la Sicafi.
- b. Financement*
- les transactions financières ;
 - la gestion des dépôts à court et long terme et les avances à terme fixe ;
 - la conduite des discussions avec les institutions financières en matière de demande de facilités de crédit et de financement à long terme.
- c. Personnel*
- la gestion du personnel ;
 - la nomination et le licenciement des collaborateurs qui ne font pas partie du Management exécutif, la détermination de leur rémunération et des modalités de leur contrat ;
 - la présentation du budget du personnel et de l'organigramme et son suivi.
- d. Informations financières*
- la préparation de toutes les informations financières et autres, ainsi que des rapports exigés au plan légal ;
 - la remise au Conseil d'administration d'une situation financière trimestrielle objective et complète ;
- la préparation exhaustive, ponctuelle et exacte des résultats financiers de la Sicafi conformément aux normes comptables ;
 - la mise en place de contrôles internes visant les systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres.
- e. Représentation externe*
- la fourniture de toutes les informations nécessaires aux actionnaires, aux autorités compétentes ou autres autorités de marché ;
 - le point de contact central et l'interlocuteur de ces instances ;
 - la représentation de la Sicafi dans le cadre de ses compétences;
 - l'administrateur délégué suit et coordonne les « Investor Relations » et consulte le Président du Conseil d'administration pour tous les sujets de fond pouvant être considérés comme sensibles pour l'évolution du cours de Bourse de la Sicafi.
- Le Management exécutif rend compte au Conseil d'administration de ses responsabilités et de ses missions. Il fournit en temps utile, d'abord au Président, puis au Conseil d'administration, toutes les informations nécessaires à l'exécution de ses obligations.
- Le règlement d'ordre intérieur complet de ce Management exécutif figure en Annexe 3 de la Charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site web www.homeinvestbelgium.be de la Sicafi.



4. EQUIPE DE GESTION

Le Management exécutif est assisté par une équipe de huit collaborateurs et collaboratrices, qui émergent au pay-roll de Home Invest Management, filiale détenue à 100%.

Pour le surplus, Home Invest Belgium s'appuie sur des agents immobiliers spécialisés en vue de mener à bien de manière aussi efficace que possible la commercialisation de ses immeubles. Ces agents immobiliers sont sélectionnés avec soin en fonction de la localisation de l'immeuble, de son positionnement et du type de clientèle prospecté par l'agence en question.

Home Invest Belgium fait par ailleurs appel à des syndicats de copropriété en vue de l'assister dans la gestion technique de ses immeubles et la répartition des charges communes.

Une attention particulière est apportée à la réputation de sérieux et de probité de ces différents intervenants.

5. COMMISSAIRE

Le Commissaire de Home Invest Belgium est Monsieur André Clybouw, réviseur d'entreprises, administrateur de la SCCRL PKF, réviseurs d'entreprises, établie Potvlietlaan 6, à B - 2600 Anvers.

Il intervient en qualité de Commissaire de Home Invest Belgium depuis le 17 septembre 2003.

Le mandat du Commissaire prendra fin après l'Assemblée générale qui approuvera les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2009.

Le Commissaire a bénéficié en 2008 d'honoraires s'élevant au total à € 53 010,10 TVAC répartis comme suit :

- émoluments du Commissaire : € 26 378
- émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le Commissaire :
 - autres missions d'attestation : € 21 175
 - autres missions extérieures à la mission révisoriale : € 5 457,10
- émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés) :
 - missions de conseils fiscaux : € 0.

6. EXPERTS IMMOBILIERS

La S.A. Winssinger & Associés, représentée par M. Philippe Winssinger, a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant dès l'origine de la Sicafi.

Winssinger & Associés réalise l'évaluation des biens immobiliers au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeubles, ou de la fusion de société(s) immobilière(s) avec la Sicafi ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la Sicafi par d'autres moyens. Une évaluation est également réalisée à la fin de chaque trimestre et de l'exercice. Sa rémunération annuelle, plafonnée, a été fixée en mai 2005 à 0,06% (HTVA) de la valeur d'investissement du portefeuille. La rémunération annuelle est payée par tranches trimestrielles sur base de la valeur d'investissement du portefeuille calculée à la fin du trimestre correspondant.

Le Conseil d'administration qui s'est tenu le 28 janvier 2009 a décidé de recourir, selon des modalités qui seront à définir, aux services d'un second expert immobilier agréé en raison de la taille atteinte par le portefeuille et pour éviter d'éventuelles situations conflictuelles.

7. PREVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux articles 523 et 524 du Code des sociétés, ainsi qu'à l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

Si Home Invest Belgium se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Home Invest Belgium estime néanmoins nécessaire que cet

administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération et de prendre part au vote. Cette règle est reprise telle quelle dans la charte de gouvernance d'entreprise à laquelle tous les administrateurs ont adhéré.

Par ailleurs, en vue d'éviter tout risque de conflit d'intérêt dans le chef des administrateurs travaillant ou ayant travaillé au sein des groupes bancaires Fortis et ING, les négociations de Home Invest Belgium avec ses différents banquiers, notamment dans le cadre de demandes de crédits et d'opérations de couverture de taux, sont entièrement confiées au management exécutif dans le cadre de la gestion journalière. Après conclusion de telles opérations, il informe le Conseil d'administration des conditions obtenues.

Au cours de l'exercice 2008, aucune transaction ayant donné lieu à une situation de conflits d'intérêt au sens de l'article 523 du Code des sociétés ou du Code belge de gouvernance d'entreprise n'a été conclue. Toutefois Luc Delfosse, Gaëtan Hannecart et Michel Pleeck se sont trouvés dans une situation de conflit d'intérêts potentielle, non couverte par l'article 523 du Code des sociétés, et se sont portés volontairement absents de certains Conseils d'administration.

Deux administrateurs de Home Invest Belgium, Gaëtan Hannecart et Guy van Wymersch-Moons¹, sont également administrateurs d'autres Sicafi, respectivement de Cofinimmo et de Leasinvest Real Estate. Compte tenu du fait que ces deux Sicafi investissent presque exclusivement dans des secteurs du marché immobilier dans lesquels Home Invest Belgium n'investit pas, les risques de conflit d'intérêt sont toutefois très réduits.

Le Management exécutif est soumis aux mêmes règles en matière de conflits d'intérêts que le Conseil d'administration.

¹ La nomination de Guy van Wymersch-Moons est proposée à l'Assemblée générale des actionnaires du 6 mai 2009.

8. PREVENTION DES DELITS D'INITIES

Compte tenu de la réputation d'intégrité de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration a mis en place un Code de conduite applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la Sicafi par des administrateurs et des collaborateurs de la Sicafi ou de ses filiales ¹.

Ce Code prévoit entre autres :

- la réalisation d'un calendrier des périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de la Sicafi n'est pas autorisée, par exemple entre le moment où les administrateurs prennent connaissance de ses résultats financiers et leur date de publication (« périodes fermées ») ;
- la désignation d'un « compliance officer » qui a pour missions de mettre au point ce calendrier en début d'exercice et d'en assurer le suivi dans le cadre du respect du Code de conduite par les administrateurs et les collaborateurs de la Sicafi,
- l'obligation de notification écrite préalable au « compliance officer », avant toute transaction portant sur des actions de la Sicafi,
- l'attente d'une réponse positive du « compliance officer » avant la réalisation de toute transaction.

Le « compliance officer » est Michel Pleeck, Président du Conseil d'administration. Pour ce qui concerne les transactions éventuelles que Michel Pleeck souhaiterait effectuer, le « compliance officer » est Xavier Mertens.

¹ Ce Code de conduite figure en Annexe 1 de la Charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site web www.homeinvestbelgium.be de la Sicafi.

9. BANQUE DÉPOSITAIRE

Fortis Banque a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'arrêté royal relatif aux Sicafi. En sa qualité de dépositaire, Fortis Banque est tenue de remplir les obligations découlant de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'arrêté royal du 10 avril 1995. Le dépositaire est en possession de tous les actes et documents officiels relatifs aux modifications intervenues dans l'actif de la Sicafi et se charge d'actualiser l'inventaire à chaque changement du parc immobilier.

Home Invest Belgium et Fortis Banque ont également signé une convention de banque dépositaire déléguée avec ING Belgique pour la garde d'une partie des actifs sous forme d'espèces.



Qualité

nous investissons
dans des biens de standing

**DOCUMENT
PERMANENT**



1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

1.1. Dénomination sociale

Home Invest Belgium S.A., Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge ou Sicaf Immobilière de droit belge (en abrégé Sicafi de droit belge).

1.2. Siège social

Le siège social de la société est établi à B – 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe, 60 – Boîte n°4.

1.3. Forme juridique

Société anonyme (S.A.) de droit belge.

1.4. Constitution

Home Invest Belgium a été constituée le 4 juillet 1980 sous le nom de « Philadelphia S.A. », par acte passé devant le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles, publié à l'annexe du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3. Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 23 mai 2008. Cette modification a été publiée à l'annexe du Moniteur belge du 12 juin 2008 sous le numéro 08086165. Depuis le 16 juin 1999, Home Invest Belgium est agréée comme « Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge » et est inscrite sur la liste de la Commission bancaire, financière et des assurances.

1.5. Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

1.6. Registre des personnes morales

Home Invest Belgium est immatriculée au registre des personnes morales (RPM) sous le numéro 0420.767.885.

1.7. Objet social

L'objet social est intégralement repris ci-après à l'Article 3 des statuts coordonnés.

Il consiste essentiellement dans le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122, §1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux opérations financières et aux marchés financiers¹.

1.8. Changements de l'objet social et de la politique de placement

La société ne peut apporter de changement à son objet social et à sa politique de placement, telle que reprise à l'article 4 des statuts, qu'en conformité avec ses statuts, plus particulièrement l'article 29 qui précise les conditions de majorité et de quorum de présence, et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux Sicaf immobilières.

1.9. Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

Les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles.

Ils sont envoyés chaque année, avec le rapport annuel, aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande.

Les décisions en matière de nomination et de révocation des organes de Home Invest Belgium sont publiées à l'annexe du Moniteur belge.

Les communiqués financiers concernant Home Invest Belgium sont publiés dans les journaux financiers et sur notre site web. Les autres publications peuvent être obtenues au siège social de Home Invest Belgium ou par consultation du site web de la société (www.homeinvestbelgium.be).

1.10. Commissaire

Le Commissaire de la Sicafi est M. André Clybouw, réviseur d'entreprises, administrateur de la SCCRL PKF, réviseurs d'entreprises, établie Potvlietlaan,

6 à B – 2600 Anvers. Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2010. Il est membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprise (I.R.E.).

1.11. Banque dépositaire

Fortis Banque (0403.199.702), ayant son siège social Rue Montagne du Parc 3 à B -1000 Bruxelles, a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

Home Invest Belgium et Fortis Banque ont également signé une convention de banque dépositaire déléguée avec ING Belgique (0403.200.393), dont le siège social est établi Avenue Marnix 24 à B -1000 Bruxelles, pour la garde d'une partie des actifs sous forme d'espèces.

1.12. Liquidity provider

ING Equity Markets intervient en qualité de « liquidity provider » de l'action Home Invest Belgium. Sa rémunération annuelle s'élève à € 5 000 HTVA.

1.13. Promoteurs

Fortis Banque, ayant son siège social Rue Montagne du Parc 3 à B - 1000 Bruxelles, et ING Belgique, ayant son siège social Avenue Marnix 24 à B - 1000 Bruxelles sont intervenus en qualité de promoteurs de la Sicafi conformément aux dispositions des articles 2, 10° de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

1.14. Experts immobiliers

La S.A. Winssinger & Associés (0422.118.165), ayant son siège social Avenue Louise 380 à B -1050 Bruxelles, représentée par M. Philippe Winssinger, a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant de la Sicafi. Elle bénéficie d'une expérience développée depuis de très nombreuses années dans le domaine de l'expertise immobilière.

Winssinger & Associés réalise l'évaluation des biens immobiliers au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeuble, ou de la fusion ou scission suivie de fusion de(s) société(s) immobilière(s) avec la Sicafi, ainsi qu'à la fin de chaque trimestre et de l'exercice.

Vu la taille atteinte par le portefeuille, le Conseil d'administration a pris la décision de principe de

¹ Remplacée par la loi du 20 juillet 2004. Les biens immobiliers sont définis à l'article 7, 5° de cette loi.

se faire assister par un second expert immobilier, l'évaluation du portefeuille de la Sicafi se répartissant dès lors entre les deux experts indépendants, suivant des modalités à définir.

1.15 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal des Sicafi en général, et des Sicafi résidentielles en particulier, l'action Home Invest Belgium peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

2. CAPITAL SOCIAL

2.1. Capital émis

Le capital émis et souscrit de Home Invest Belgium au 31 décembre 2008 s'élève à € 70 392 471,38. Il est représenté par 2 803 377 actions sans désignation de valeur nominale. Ce capital est entièrement libéré. Les actions sont réparties en deux catégories A et B, la catégorie A comprenant 2 407 745 actions et la catégorie B 395 632 actions avec participation aux résultats de la société par phases, à compter du 1^{er} jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel les différentes phases (A à D) du complexe immobilier « Lambermont », sis à Schaerbeek, auront fait l'objet d'une réception provisoire, à savoir :

- 139 271 actions avec participation aux résultats de la société à compter du premier juillet 2008, suite à la réception provisoire du Bloc A du complexe intervenue le 30 juin;
- 135 073 actions avec participation aux résultats de la société à compter du premier décembre 2008, suite à la réception provisoire du Bloc B du complexe intervenue le 30 novembre ;
- 109 111 actions avec participation aux résultats de la société à compter du 1^{er} jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc C du complexe aura fait l'objet d'une réception provisoire ;
- 12 177 actions avec participation aux résultats de la société à compter du 1^{er} jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc D du complexe aura fait l'objet d'une réception provisoire.

Au 31 décembre 2008, le solde du capital souscrit, après la prise en compte des frais d'augmentation de capital, s'élevait à € 69 730 906,78.

2.2. Capital autorisé

Le Conseil d'administration de la Sicafi est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital et à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription à concurrence d'un montant maximum de € 70 392 471,38. Ces augmentations de capital peuvent être effectuées par souscription en espèces, apports en nature, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans ayant pris cours le 12 juin 2008, date de publication à l'annexe du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du 23 mai 2008.

Au 31 décembre 2008, le solde du capital autorisé s'élevait encore au montant de € 70 392 471,38.

3. STATUTS COORDONNES (AU 24 MAI 2008)

HISTORIQUE

ACTE DE CONSTITUTION:

La société a été constituée sous la dénomination «Philadelphia» suivant acte reçu par Maître Daniel Pauporté, Notaire à Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt, publié aux annexes au Moniteur belge du douze juillet mil neuf cent quatre-vingt, sous le numéro 1435-3.

MODIFICATIONS AUX STATUTS:

Les statuts ont été modifiés :

- par procès-verbal dressé par Maître Bernard Dubois, notaire à Temse, le trente juin mil neuf cent quatre-vingt-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du seize juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois, sous le numéro 1855-21;
- par procès-verbal dressé par Maître Bernard Dubois, notaire à Temse, le vingt-huit juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié aux Annexes au Moniteur

- belge du vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, sous le numéro 850724-17;
- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le treize avril mil neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes au Moniteur belge du trente avril suivant sous le numéro 990430-142 (modification de la dénomination en «Home Invest»);
 - par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le quatre mai mil neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes au Moniteur belge du deux juin suivant sous le numéro 990602-099 (modification de la dénomination en «Home Invest Belgium»);
 - par procès-verbal dressé de Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le seize juin mil neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt juillet suivant, sous le numéro 990720-719, contenant la constatation de la réalisation effective des conditions suspensives que tenait le procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le premier juin mil neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt-trois juin suivant, sous le numéro 990623-459, ayant pour conséquence l'agrégation comme Sicaf Immobilière de droit belge;
 - par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, notaire associé, et Maître Gérald Snyers d'Attenhoven, notaire à Bruxelles, le dix-neuf avril deux mille un, publié aux Annexes au Moniteur belge du trois mai suivant, sous le numéro 20010503-096;
 - par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, notaire associé, et Maître Gilberte Raucq, notaire associé à Bruxelles, le trente et un mai deux mille deux, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous le numéro 20020627-217.
 - par procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire associé, de résidence à Bruxelles, Maître Edwin Van Laethem, a Ixelles, Maître Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention de Maître Jean-François Poelman, à Schaerbeek, le quinze décembre deux mille trois, publié à l'Annexe au Moniteur belge du neuf janvier deux mille quatre, sous le numéro 04002548.
- dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle par décision du conseil d'administration prise en date du trente mars deux mille quatre, publié aux annexes au Moniteur belge du premier juin deux mille quatre, sous le numéro 04079547.
 - par procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire associé, à Bruxelles, le douze mai deux mille cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du neuf juin suivant sous les numéros 05081039 et 05081040.
 - par procès-verbal dressé par le notaire Louis Philippe Marcelis, prénommé, le vingt-deux mai deux mille six, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-sept juin suivant sous les numéros 20060627/0103102 et 20060627/0103103.
 - par procès-verbal dressé par le notaire Louis Philippe Marcelis, prénommé, le cinq octobre deux mille six, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-six octobre suivant sous le numéro 06163944;
 - par procès-verbal dressé par Maître Louis Philippe Marcelis, notaire associé, de résidence à Bruxelles, le seize octobre deux mille six, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix novembre suivant sous le numéro 06167254;
 - par procès-verbal dressé par Maître Louis Philippe Marcelis, prénommé, le vingt-quatre mai deux mille sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du deux août suivant sous le numéro 0115690;
 - par procès-verbal du Conseil d'administration dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, le douze décembre deux mille sept, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf janvier deux mille huit, sous le numéro 08016202.
 - et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois, suivant procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, le vingt-trois mai deux mille huit, actuellement déposé en vue de publication.
- Dont le siège social a été transféré à l'adresse susindiquée en vertu d'une décision du conseil d'administration prise en date du treize juin deux mille sept, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt-huit septembre suivant sous le numéro 07141471.

**TITRE I – FORME – DENOMINATION – SIEGE
– OBJET – REPARTITION DES PLACEMENTS –
DUREE**

FORME ET DENOMINATION

Article 1

La société revêt la forme d'une société anonyme de droit belge pour investir dans la catégorie immobilière, comme indiqué à l'article 122, §1 premier alinéa, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers. Elle porte la dénomination «HOME INVEST BELGIUM». Cette dénomination est suivie immédiatement de, et toutes les pièces émanant de la société comprennent, la mention : «Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe de droit belge» ou «Sicaf Immobilière de droit belge».

La société fait appel à l'épargne publique au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

SIEGE

Article 2

Le siège de la société est établi à Etterbeek (B-1040 Bruxelles), avenue Commandant Lothaire 16-18¹.

Il peut être transféré à tout autre endroit en Belgique, par décision du conseil d'administration.

OBJET

Article 3: Objet Social

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122, §1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et s. du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- iii. les droits d'option sur ces immeubles;

iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste visée à l'article 120, §1 alinéa 2 ou à l'article 137 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

v. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ainsi qu'à l'article 44 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières;

vi. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la société ;

vii. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tels que compris dans la définition donnée aux immeubles par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des immeubles.

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus;
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

¹ Le siège social a été déplacé Boulevard de la Woluwe, 60 à 1200 Bruxelles, par décision du Conseil d'administration du 24/05/2007.

La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union Européenne ou être commercialisées sur un marché de l'Union Européenne réglementé, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale de la société, qui est également un organisme de placement tel que visé à l'article 49 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaf Immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien,

ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet social.

REPARTITION DES PLACEMENTS

Article 4 Politique de Placement

Les actifs de la société seront placés dans des biens immobiliers tels que définis à l'article 3 des statuts et dans le respect de l'article 51 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

Les immeubles résidentiels seront géographiquement répartis dans l'ensemble de la Belgique et, le cas échéant, dans des Etats membres de l'Union Européenne.

Les placements en biens mobiliers ne répondant pas à la définition des biens immobiliers dont question ci-dessus, seront évalués et exécutés en conformité avec les articles 56 et 57 de l'arrêté royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certaines Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières ou en Valeurs mobilières et liquidités."

DUREE

Article 5

La société a une durée indéterminée.

TITRE II – CAPITAL – ACTIONS

CAPITAL

Article 6

Article 6.1. – capital social :

Le capital social souscrit est fixé à la somme de septante millions trois cent nonante deux mille quatre cent septante et un euros trente-huit cents (€ 70 392 471,38), et est représenté par deux millions huit cent trois mille trois cent septante-sept (2.803.377) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 2 803 377, représentant chacune une fraction équivalente du capital.

Les actions sont réparties en deux catégories A et B, conférant les mêmes droits et avantages, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 38 des statuts en ce qui concerne les actions de catégorie B ci-dessous, à savoir :

- la catégorie A comprenant deux millions quatre cent sept mille sept cent quarante-cinq (2 407 745)

actions numérotées de 1 à 2 405 657 et de 2 801 290 à 2 803 377 ;

- la catégorie B comprenant trois cent nonante-cinq mille six cent trente-deux (395 632) actions numérotées de 2 405 658 à 2 801 289, avec participation aux résultats de la présente société par phases, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel les différentes phases du complexe immobilier « Lambermont », sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 198-224, auront fait l'objet d'une réception provisoire, à savoir :

(i) cent trente-neuf mille deux cent septante et une (139 271) actions numérotées de 2 405 658 à 2 544 928 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc A du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;

(ii) cent trente-cinq mille septante-trois (135 073) actions numérotées de 2 544 929 à 2 680 001 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc B du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;

(iii) cent neuf mille cent onze (109 111) actions numérotées de 2 680 002 à 2 789 112 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc C du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;

(iv) douze mille cent septante-sept (12 177) actions numérotées de 2 789 113 à 2 801 289 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc D du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire.

Article 6.2. – capital autorisé :

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum septante millions trois cent nonante deux mille quatre cent septante et

un euros trente-huit cents (€ 70 392 471,38) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés. 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 au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois mai deux mille huit.

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.

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, 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, après imputation éventuelle des frais, est 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 comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Article 6.3. Acquisition d'actions propres :

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois mai deux mille huit, le conseil d'administration

est autorisé à acquérir des actions de la société à un prix unitaire égal à minimum quatre-vingts pour cent (80%) de la dernière Valeur nette d'inventaire publiée avant la date de la transaction, et de maximum cent cinq pour cent (105%) de ladite Valeur, et ce pour une durée de dix-huit mois à dater de ladite assemblée générale extraordinaire, étant entendu que la société ne pourra à aucun moment détenir plus de dix pour cent du total des actions émises.

La société est en outre autorisée, sans qu'aucune autorisation préalable complémentaire de l'assemblée générale ne soit nécessaire, à acquérir par voie d'achat des actions de la société lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une durée de trois ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois mai deux mille huit et est prorogable pour des termes identiques.

Elle est autorisée à aliéner les actions acquises par la société, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

Article 6.4. Augmentation de capital

Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément à l'article 558 et, le cas échéant, à l'article 560 du Code des sociétés, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Il est cependant interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à son propre capital.

L'assemblée générale peut décider de l'émission d'actions sans désignation de valeur nominale sous la valeur de fraction des anciennes actions. La convocation de l'assemblée générale doit en faire expressément mention.

En cas d'augmentation de capital avec création de primes d'émission, le montant de cette prime doit être entièrement libéré lors de la souscription.

Article 6.5. Droit de préférence

Conformément à l'article 11, §1 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires lors d'une augmentation de capital par l'émission d'actions contre un apport en numéraire.

Article 6.6. Augmentation de capital par un apport en nature

En cas d'une émission d'actions en échange d'un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1° l'identité de l'apporteur doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que dans la convocation de l'assemblée générale réunie pour l'augmentation de capital;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur au cours moyen de l'action durant les trente jours précédant l'apport;
- 3° le rapport visé en 1° doit également mentionner l'impact de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur participation au bénéfice et au capital.

NATURE DES ACTIONS – CESSION D'ACTIONS

Article 7

Les actions sont nominatives, au porteur, ou sous forme dématérialisée. Les actions sont réparties en deux catégories A et B, conférant les mêmes droits et avantages, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 38 des statuts en ce qui concerne les actions de catégorie B ci-dessous, à savoir :

- la catégorie A comprenant deux millions quatre cent sept mille sept cent quarante-cinq (2 407 745) actions numérotées de 1 à 2 405 657 et de 2 801 290 à 2 803 377 ;
- la catégorie B comprenant trois cent nonante-cinq mille six cent trente-deux (395 632) actions, numérotées de 2 405 658 à 2 801 289, avec participation aux résultats de la présente société par phases, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel les différentes phases du complexe immobilier « Lambermont », sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont,

198-224, auront fait l'objet d'une réception provisoire, à savoir :

(i) cent trente-neuf mille deux cent septante et une (139 271) actions numérotées de 2 405 658 à 2.544.928 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc A du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;

(ii) cent trente-cinq mille septante-trois (135 073) actions numérotées de 2 544 929 à 2 680 001 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc B du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;

(iii) cent neuf mille cent onze (109 111) actions numérotées de 2 680 002 à 2 789 112 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc C du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;

(iv) douze mille cent septante-sept (12.177) actions numérotées de 2 789 113 à 2 801 289 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc D du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire.

Article 8

Conformément aux prescriptions de la loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres instruments financiers donnant droit à une voix, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la Commission bancaire, financière et des assurances, le nombre d'instruments financiers qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent soit trois pour cent (3%) soit cinq pour cent (5%) soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existant à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire.

La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés aux premier et deuxième alinéa.

TITRE III – ADMINISTRATION ET CONTROLE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 9

La société est administrée par un Conseil composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés pour six ans maximum par l'assemblée générale des actionnaires et qui peuvent être révoqués à tout moment par cette assemblée.

L'assemblée générale doit nommer parmi les membres du Conseil d'administration au moins trois (3) administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 524 § 4, alinéa 2 du Code des sociétés.

Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire.

Au cas où une personne morale est nommée administrateur, elle est tenue de désigner une personne physique qui la représentera dans l'exercice de son mandat d'administrateur.

Tous les administrateurs et leurs représentants doivent posséder la compétence professionnelle et l'expérience requises pour cette fonction et doivent répondre de la gestion autonome de la société.

DELEGATION DE COMPETENCES

Article 10

Le conseil d'administration peut désigner un président parmi ses membres.

Conformément à l'article 524bis du Code des sociétés et sans préjudice de ce qui est indiqué ci-dessous à propos de la gestion journalière et la délégation, le conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs

de gestion à un comité de direction, composé de plusieurs membres, qu'ils soient administrateurs ou non, sans que cette délégation puisse porter sur la politique générale de la société, sur l'ensemble des actes réservés par la loi ou les statuts au conseil d'administration ou sur les décisions ou opérations auxquelles l'article 524ter du Code des sociétés est applicable, auquel cas la procédure d'information du conseil d'administration prévue par l'article 524ter, paragraphe 2 sera suivie.

Le conseil d'administration est chargé de la surveillance du comité de direction.

Le conseil d'administration fixe le mode de fonctionnement du comité de direction, les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération et la durée de leur mission.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

Le conseil peut déléguer la gestion journalière de la société, la gestion d'un ou de plusieurs secteurs d'activités ou l'exécution des décisions du conseil à un ou plusieurs administrateurs, directeurs ou mandataires.

La gestion journalière est organisée de façon à ce que, au sein du conseil d'administration, elle soit exercée ou contrôlée, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par un administrateur délégué agissant seul, désigné par le conseil d'administration.

Le conseil, ainsi que les mandataires pour la gestion journalière dans le cadre de cette gestion, peuvent également octroyer des compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix.

Le conseil peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et à ses décisions d'exécution.

COMPETENCES

Article 11

Le conseil d'administration est habilité à poser tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social et à accomplir tout ce qui n'est pas réservé par la loi ou par ces statuts à l'assemblée générale. La société est gérée dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

Le conseil d'administration rédige le rapport semestriel ainsi que le projet de rapport annuel et des prospectus dont question à l'article 129 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Le conseil d'administration désigne l'expert conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières et propose, le cas échéant, toute modification à la liste des experts reprise au dossier joint lors de la demande d'agrément en tant que Sicaf Immobilière.

Le conseil d'administration choisit également un dépositaire et présente ce choix à la Commission bancaire, financière et des assurances. Le cas échéant, le conseil d'administration présente la modification du dépositaire à la Commission bancaire, financière et des assurances, et ce, conformément à l'article 12, §2 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Le conseil d'administration informe le dépositaire de toute opération immobilière de la société conformément à l'article 13, §2 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

REPRESENTATION DE LA SOCIETE

Article 12

La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, soit encore en cas d'existence d'un comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant conjointement. Pour tout acte de disposition portant sur un immeuble, deux administrateurs doivent

toujours agir conjointement conformément à l'article 18 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières. La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission. La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes au Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.

REUNIONS DU CONSEIL ET MODE DE DELIBERATION

Article 13

Le conseil d'administration est convoqué par son président, deux administrateurs ou l'administrateur délégué au moins trois jours avant la date prévue pour la réunion.

La convocation est envoyée valablement par courrier, poste aérienne, télégramme, télex ou télécopie. Toute convocation téléphonique est également valable.

Tout administrateur qui assiste à une réunion du conseil ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un administrateur peut également renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation et ce, avant ou après la réunion à laquelle il n'était pas présent.

Article 14

Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, à l'endroit indiqué sur la convocation.

Si le conseil d'administration a désigné un président parmi ses membres, chaque réunion du conseil est présidée par le président. En son absence, le conseil d'administration peut désigner un président parmi les membres présents.

La personne qui préside la réunion peut désigner un secrétaire, administrateur ou non.

Article 15

Tout administrateur peut, soit par écrit, soit par

télégramme, télex ou télécopie, donner procuration à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion bien déterminée.

Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues, si le conseil ne comporte pas plus de six membres, et plus de deux de ses collègues si le conseil comporte plus de six membres.

Article 16

Hormis les cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs sont présents ou représentés.

Article 17

Hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour.

Toute décision du conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votant. En cas d'égalité de voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

Dans des cas exceptionnels, conformément à l'article 521 du Code des sociétés, lorsque la nécessité urgente et l'intérêt de la société l'exigent, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par accord écrit unanime des administrateurs et/ou dans le cadre d'une téléconférence. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en oeuvre du capital autorisé.

Article 18

Les décisions du conseil d'administration sont inscrites dans les procès-verbaux signés par le président de la réunion, le secrétaire et les membres qui le désirent. Ces procès-verbaux sont insérés dans un registre spécial. Les procurations sont attachées aux procès-verbaux de la réunion pour laquelle elles ont été données.

REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

Article 19

Les administrateurs sont remboursés pour les dépenses et frais normaux et justifiés qu'ils pourront faire valoir comme effectués dans l'exercice de leur fonction.

La rémunération ne sera ni directement ni indirectement liée aux opérations réalisées par la société et ne sera pas accordée à charge de la société, sauf avec l'accord préalable de la Commission bancaire, financière et des assurances, et pour autant que cela soit publié dans le rapport annuel conformément à l'article 20, §2 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la société ne peuvent pas agir comme cocontractant dans des opérations avec la société ou avec une société qu'elle contrôle, et ne peuvent tirer aucun avantage d'opérations avec lesdites sociétés, sauf lorsque l'opération est faite dans l'intérêt de la société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché. Le cas échéant, la société doit en informer au préalable la Commission bancaire, financière et des assurances.

Les opérations mentionnées au premier alinéa ainsi que les données de la communication préalable sont publiées immédiatement et sont expliquées dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

L'information préalable ne vaut pas pour les opérations prévues à l'article 25 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

Les articles 523 et 524 du Code des sociétés restent entièrement d'application.

COMMISSAIRE

Article 20

Le contrôle des opérations de la société est confié à un ou plusieurs commissaires désignés par l'assemblée générale pour une période renouvelable de trois ans, parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises agréés pour la révision des comptes des

sociétés d'investissement et figurant sur la liste de la Commission bancaire, financière et des assurances.

La rémunération du Commissaire est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. A la demande de la Commission bancaire, financière et des assurances, il(s) confirme(nt) de même l'exactitude des données que la société a transmises à la Commission bancaire, financière et des assurances, en application de l'article 133 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

TITRE IV – ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES

Article 21

Une assemblée générale, appelée «assemblée annuelle», se tient chaque année le premier mercredi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.

Lorsque la société ne parvient pas, après une période de deux (2) ans à partir de la date d'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, §1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, à diversifier ses placements conformément aux statuts et dispositions réglementaires en la matière, l'assemblée générale doit se réunir pour délibérer et décider sur la dissolution éventuelle de la société et, le cas échéant, sur d'autres mesures annoncées à l'ordre du jour, sauf si la Commission bancaire, financière et des assurances, a accordé une dérogation conformément à l'article 42, §3, deuxième

alinéa de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

CONVOCATION ET MODE DE DELIBERATION

Article 22

La convocation aux assemblées générales ainsi qu'aux assemblées générales extraordinaires se fait via une annonce qui paraît une seule fois au Moniteur belge au moins vingt-quatre jours avant l'assemblée. Sauf pour les assemblées générales annuelles qui se tiennent aux lieu, jour et heure indiqués dans les statuts et dont l'ordre du jour se limite aux sujets habituels, la convocation doit paraître vingt-quatre jours avant l'assemblée dans un organe de presse de diffusion nationale. Si une nouvelle convocation est nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée a été indiquée dans la première convocation, le délai pour cette seconde assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée.

La convocation mentionne l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décision. Les détenteurs d'actions nominatives reçoivent une convocation par recommandé huit jours avant l'assemblée.

L'actionnaire qui participe à l'assemblée ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un actionnaire peut également, avant et après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas assisté, renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation.

Pour être admis à l'assemblée, les détenteurs d'actions au porteur doivent déposer leurs actions, au plus tard trois jours ouvrables avant la date de l'assemblée prévue, au siège de la société ou dans un établissement financier mentionné dans la convocation.

Dans le même délai, les détenteurs d'actions nominatives ou leurs représentants doivent faire part de leur intention de participer à l'assemblée par simple lettre à adresser au siège de la société. L'accomplissement de ces formalités ne peut être exigé s'il n'en est pas fait mention dans la convocation à l'assemblée.

Article 23

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les mandats peuvent être donnés par écrit, par télégramme, télex ou télécopie et sont déposés au bureau de l'assemblée.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nu-proprétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article 24

Tous les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus, avant de participer à l'assemblée, de signer la liste de présence en indiquant le nom, le(s) prénom(s) et le domicile des actionnaires et du nombre d'actions qu'ils représentent.

Article 25

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en l'absence de ce dernier, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée désigné par cette dernière. Le président de l'assemblée désigne le secrétaire.

Si le nombre de personnes présentes le permet, l'assemblée désigne deux scrutateurs sur proposition du président.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par le président de l'assemblée, le secrétaire, les scrutateurs, les administrateurs présents, le(s) commissaire(s) et les actionnaires qui le souhaitent. Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial. Les mandats sont attachés aux procès-verbaux de l'assemblée pour laquelle ils ont été donnés.

Article 26

Les administrateurs répondent aux questions qui leur sont posées par les actionnaires au sujet de leur rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

Article 27

Une action donne droit à une voix. Une abstention est considérée comme une voix négative.

Article 28

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des sujets

qui n'ont pas été repris à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et consentent unanimement à délibérer sur les nouveaux points.

Sauf dans les cas déterminés à l'article suivant, l'assemblée générale peut délibérer valablement, quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, et les décisions peuvent être prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Article 29

Lorsque l'assemblée générale doit délibérer sur :

- une modification des statuts,
- une augmentation ou une réduction du capital social,
- l'émission d'actions en dessous du pair comptable,
- l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription,
- la dissolution de la société,

la moitié au moins des actions qui représentent l'ensemble du capital doit être représentée à l'assemblée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée doit être convoquée, qui décidera valablement, quel que soit le nombre d'actions représentées.

Les décisions sur les sujets précités ne sont valablement prises qu'à une majorité des trois quarts des voix qui ont participé au vote. Ceci sans déroger aux autres règles de présence et de majorité prévues dans le Code des sociétés, entre autres au sujet de la modification de l'objet social, l'acquisition, le nantissement ou l'aliénation d'actions propres par les sociétés, la dissolution de la société si, après une perte, ses actifs nets sont tombés à moins d'un quart du capital social et la conversion de la société en une société ayant une autre forme juridique.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières, tout projet de modification des statuts doit en outre être présenté au préalable à la Commission bancaire, financière et des assurances.

TITRE V – EXERCICE – COMPTES ANNUELS – DIVIDENDES

Article 30

L'exercice commence le premier janvier et prend fin le trente et un décembre de chaque année.

A la fin de chaque exercice, le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe. Ces documents sont établis conformément à la loi. Le conseil d'administration dresse également un inventaire lors de l'émission d'actions ou lors du rachat de celles-ci ailleurs qu'en Bourse.

Les comptes annuels sont signés valablement en vue de leur publication, soit par un administrateur, soit par une personne chargée de la gestion journalière ou mandatée expressément par le conseil d'administration.

Article 31

Conformément à l'article 119, §4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, la société n'est pas tenue de constituer une réserve légale. D'autre part, la société est tenue de distribuer au minimum, comme rémunération du capital, quatre-vingt pour cent (80%) du produit net déterminé conformément à l'article 62 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Le produit net est égal au bénéfice de l'exercice diminué des réductions de valeur reprises dans le compte des résultats, les reprises sur réductions de valeur et les plus-values lors de la réalisation des actifs immobilisés. Ces plus-values ne sont exclues que dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre (4) ans à partir du premier jour de l'exercice au cours duquel les plus-values ont été réalisées. La partie des plus-values réalisées qui n'a pas été réinvestie pour la période de quatre (4) ans est jointe au produit net de l'exercice qui suit cette période.

L'assemblée annuelle décide sur proposition du conseil d'administration de la destination des vingt pour cent (20%) maximum restants du bénéfice net.

Article 32

Le paiement des dividendes dont la distribution a été décidée par l'assemblée annuelle s'effectue aux moments et aux lieux déterminés par elle ou par le conseil d'administration.

Article 33

Le conseil d'administration peut décider de procéder à la distribution de dividendes intérimaires et de fixer la date de paiement de ces dividendes.

Article 34

Toute distribution de dividendes ou de dividendes intérimaires qui a eu lieu en contravention avec la loi doit être restituée par l'actionnaire qui l'a reçue, si la société prouve que l'actionnaire savait que la distribution en sa faveur était contraire aux prescriptions ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 35

En cas de dissolution de la société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs désignés par l'assemblée générale ou, faute d'une telle désignation, les administrateurs qui sont en fonction à ce moment-là et agissant conjointement, sont chargés de la liquidation.

En l'absence d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent à cette fin des compétences les plus étendues.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation.

Si la société, au cours des deux années qui suivent l'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, §1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, est dissoute et mise en liquidation, les promoteurs rembourseront les rémunérations, provisions et frais payés par les actionnaires lors de l'acquisition d'actions de la société, majorés des rémunérations payées par la société pour les services rendus par une société à laquelle est liée la société ou un promoteur de la société ou avec laquelle la société ou un promoteur de la société a un rapport de participation.

Article 36

Sauf en cas de fusion ou de scission, l'actif net de la société, après amortissement de tout le passif, est réparti équitablement entre tous les actionnaires de la société en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE VII – DISPOSITIONS GENERALES

ELECTION DE DOMICILE

Article 37

Tout administrateur et liquidateur de la société qui est domicilié à l'étranger est censé pendant la durée de sa fonction avoir élu domicile au siège de la société où toutes les communications, significations et citations peuvent lui être adressées valablement à cet endroit. Les clauses qui sont contraires aux dispositions impératives de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ou à ses décisions d'exécution et plus précisément l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières sont considérées comme non écrites.

Conformément à l'article 119, §4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, les articles 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477, 462, 141, 165, 166, 167, 559 et 616 du Code des sociétés (auparavant les articles 29, §1, 2 et 5; 29 ter ; 46, 1er et 2e alinéas ; 64, §2 ; 70bis ; 77, 6e alinéa de la Loi sur les Sociétés) ne sont pas d'application à la société.»

TITRE VIII – DISPOSITION TRANSITOIRE

Article 38

L'ensemble des deux millions cent septante huit mille six cent cinquante-sept (2.178.657) actions de catégorie A existantes au premier janvier deux mille huit, numérotées de 1 à 2.178.657 donnent droit au dividende de l'exercice social en cours commencé le premier janvier deux mille huit, ainsi qu'au dividende des exercices antérieurs auxquelles elles ont droit eu égard à leurs conditions d'émission respectives, qui n'auraient pas encore été distribués à la date du vingt-trois mai deux mille huit.

L'ensemble des deux millions quatre cent sept mille sept cent quarante-cinq (2 407 745) actions de catégorie A numérotées de 1 à 2 405 657 et de 2 801 290 à 2 803 377 donnent droit au dividende de l'exercice en cours commencé le premier janvier deux mille huit.

Les trois cent nonante-cinq mille six cent trente-deux (395 632) actions de catégorie B, numérotées de 2 405 658 à 2 801 289, avec participation aux résultats de la présente société par phases, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel les différentes phases du complexe immobilier « Lambermont », sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 198-224, auront fait l'objet d'une réception provisoire, à savoir :

- cent trente-neuf mille deux cent septante et une (139 271) actions numérotées de 2 405 658 à 2 544 928 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc A du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;
- cent trente-cinq mille septante-trois (135 073) actions numérotées de 2 544 929 à 2 680 001 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc B du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;
- cent neuf mille cent onze (109 111) actions numérotées de 2 680 002 à 2 789 112 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc C du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire ;
- douze mille cent septante-sept (12 177) actions numérotées de 2 789 113 à 2 801 289 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc D du complexe immobilier « Lambermont » aura fait l'objet d'une réception provisoire.

4. LA SICAF IMMOBILIERE : CADRE LEGISLATIF ET REGIME FISCAL

4.1. Cadre législatif

Le régime de la Sicafe immobilière (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier – Sicafi) a été instauré par la loi du 4 décembre 1990 et celle du 20 juillet 2004 ainsi que par les Arrêtés royaux du 10 avril 1995, du 10 juin 2001, du 4 mars 2005 et du 21 juin 2006. Il permet la création en Belgique d'organismes de placement en immobilier, tels qu'il en existe dans de nombreux pays : « Real Estate Investment Trusts (REITs) » aux Etats-Unis, « Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) » aux Pays-Bas, « Grundwertpapiere » en Allemagne, et les « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIICs) » en France.

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une transparence inégalée et permette de distribuer un maximum de bénéfices tout en profitant de nombreux avantages, notamment au plan fiscal.

Contrôlée par la Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Il s'agit d'une société à capital fixe avec un capital de départ de minimum € 1,24 million.
- La société prend la forme de Société Anonyme (S.A.) ou de Société en Commandite par Actions (S.C.A.).
- La cotation boursière est impérative, avec une offre de minimum 30% des actions sur le marché.
- L'activité est limitée aux placements immobiliers.
- L'endettement est limité à 65% du total des actifs au moment où le prêt est contracté.
- La comptabilisation du portefeuille se fait à la juste valeur, sans pratiquer d'amortissement.
- Le portefeuille doit être bien diversifié. Aucun immeuble ne peut représenter plus de 20% de la valeur totale du patrimoine, sauf dérogation accordée par la CBFA. A noter que, depuis la publication de l'Arrêté royal du 10 juin 2001, cette dérogation n'est plus possible si le taux d'endettement dépasse les 33%.

- Les règles sont très strictes en matière de conflits d'intérêt.
- La Sicafi ne paie des impôts que sur les dépenses non admises (DNA) et les avantages anormaux et bénévoles (AAB). Il y a donc exonération de l'impôt des sociétés (ISOC), pour autant que la Sicafi respecte l'obligation de distribution minimale, telle que définie à l'article 7 de l'A.R. du 21 juin 2006.
- Aucun précompte mobilier n'est dû sur les dividendes distribués par les Sicaf immobilières résidentielles, comme Home Invest Belgium. Elles doivent à cet effet investir au minimum 60% de leur portefeuille en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Les sociétés qui demandent à la Commission bancaire, financière et des assurances leur agrément comme Sicaf immobilière ou qui fusionnent avec une Sicaf immobilière sont soumises à un impôt (exit-tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5% majoré de la cotisation complémentaire de crise (actuellement de 3%).

Home Invest Belgium a reçu son agrément comme Sicaf immobilière résidentielle le 16 juin 1999.

Régime fiscal

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale et l'usage en matière de fiscalité en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elles sont dès lors susceptibles d'être modifiées à l'avenir, y compris avec un effet rétroactif, et sont communiquées à titre purement informatif. Chaque actionnaire et chaque investisseur potentiel sont invités à s'informer de leur situation fiscale auprès de leurs conseillers.

4.2. Dividendes

Principe

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les dividendes distribués aux actionnaires de Home Invest Belgium ne sont soumis à aucun précompte mobilier, en raison du fait que Home Invest Belgium, en tant que Sicafi résidentielle, a investi plus de 60% de son patrimoine en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Personnes physiques belges

Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre privé et sont assujetties à l'impôt des personnes physiques, il n'y a pas d'imposition des dividendes perçus.

Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre professionnel, les dividendes perçus sont imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques.

Personnes morales belges

Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, il n'y a pas d'imposition des dividendes perçus.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique sont, en principe, imposées sur les dividendes d'une Sicafi au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT).

Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de 33,99% (correspondant au taux de base majoré de la cotisation complémentaire de crise de 3%). A certaines conditions un taux réduit pourrait être applicable.

Non résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique

Il n'y a pas de retenue de précompte mobilier sur les dividendes payés par Home Invest Belgium.

4.3. Plus- et moins-values

Personnes physiques belges

En Belgique, les plus-values réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé ne sont pas imposables, tandis que les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles. Les personnes physiques belges peuvent toutefois être soumises à une imposition de respectivement 33%, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme spéculatives. Elles peuvent également être soumises à une imposition de 16,5%, à majorer des centimes additionnels

communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société étrangère et se rapportent à une participation de plus de 25% dans le capital de la société.

Les personnes physiques belges détenant ces actions dans le cadre d'une activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente d'actions aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, ou à 16,5% si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans.

Personnes morales belges

Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées sur la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values enregistrées sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées sur les actions Home Invest Belgium par une société belge ou par une société étrangère ayant un établissement stable en Belgique sont entièrement imposables. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

Non résidents, personnes physiques sans établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques, sur des actions Home Invest Belgium ressortissent en principe au patrimoine privé et ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

Les ressortissants des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention visant à prévenir la double imposition ne seront en principe pas soumis à l'imposition sur de telles plus-values en Belgique.

4.4. Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la taxe sur opérations de Bourse.

Par contre, l'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe

sur les opérations boursières, s'élevant généralement à 0,17% du prix de la transaction. Le montant de la taxe sur les opérations boursières est limité à EUR 500 par transaction et par partie.

Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la taxe sur les opérations de Bourse : (i) les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte; (ii) les sociétés d'assurances visées à l'article 2, § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte; (iii) les fonds de pension visés à l'article 2, § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte; (iv) les organismes de placements collectifs visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte; ou (v) les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non résidence en Belgique).

4.5. Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur

Depuis le 1^{er} janvier 2008, suivant la Loi du 14 décembre 2005, la livraison matérielle de titres Home Invest Belgium n'est plus possible.



“ L’Assemblée générale se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures.¹ Une Assemblée générale extraordinaire peut également être convoquée à chaque fois que l’intérêt de la société l’exige. ”

¹ Moyennant approbation par l’Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2009 (ou, le cas échéant, du 29 mai 2009) du déplacement de la date de l’assemblée générale annuelle du premier mercredi au premier mardi du mois de mai. (changement de l’article 21 des statuts).



Service
proactivité et efficacité

DECLARATIONS



1. DECLARATIONS QUI ONT TRAIT A L'AVENIR – INFORMATION DE TIERS – PERSONNES RESPONSABLES

Ce rapport financier annuel contient des déclarations qui ont trait à l'avenir.

De telles déclarations comprennent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différentes des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces déclarations qui se rapportent à l'avenir. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

L'Administrateur délégué Xavier Mertens est responsable de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel.

Il s'est efforcé de vérifier l'information reprise dans ce rapport financier annuel et déclare qu'à sa connaissance, les données qui y sont reprises correspondent à la réalité et qu'aucune donnée, pouvant altérer la portée de ce rapport financier annuel, n'a été omise. A sa connaissance :

- les états financiers annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation,
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

2. INTERVENTIONS GOUVERNEMENTALES, PROCEDURES JUDICIAIRES OU D'ARBITRAGE

Il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage susceptible d'avoir un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium et, à la connaissance du Conseil d'administration et du Management Exécutif de la Sicafi, il n'y a pas de situations ou de faits qui pourraient entraîner de telles interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

3. DÉCLARATION CONCERNANT LES RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Home Invest Belgium n'a, à l'heure actuelle, pas l'intention d'investir plus de 20% de ses actifs dans d'autres sociétés de placement en immobilier.

4. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS ET LE MANAGEMENT EXECUTIF

Home Invest Belgium déclare :

1. qu'à sa connaissance, au cours des cinq dernières années :

- aucun de ses administrateurs ou membres du Management exécutif n'a été condamné pour fraude, aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été impliqués dans une faillite, mise sous sequestre ou liquidation.
- les administrateurs et les membres du Management exécutif n'ont pas été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre de l'organe d'administration ou de direction, ou d'intervenir dans la gestion et l'administration des affaires de Home Invest Belgium.
- aucun contrat de travail ou de prestations de services n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités lors du terme du contrat. A noter que pour ce qui concerne la convention de prestation de services conclue avec l'Administrateur délégué en mai 2002, soit il y a 7 ans, ce contrat est résiliable à tout moment moyennant, en cas de résiliation par Home Invest Belgium, un préavis de minimum six mois et le paiement d'une indemnité de rupture fonction du nombre d'années d'exercice de la fonction, plafonnée à douze mois.

2. qu'à ce jour aucune option sur des actions Home Invest Belgium n'a été accordée.

3. qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs.

5. AUTRES MANDATS D'ADMINISTRATEUR EXERCÉS PENDANT LES 5 ANNÉES PRÉCÉDENTES¹

Michel Pleeck :

Le Patrimoine Immobilier S.A., Le Certificat Foncier S.A., IREC Westland S.A., L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center S.A., L'Investissement Foncier Woluwé Extension S.A., L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center, Home Invest Management S.A., Sedilec SC*, Seditel SC, Congrégation des Soeurs du Christ ASBL, La Hulpe Sportive ASBL

Xavier Mertens :

Home Invest Management S.A., Les Erables Invest S.A., ERIV Mechelen S.P.R.L., Emix SPRL, UPSI-BVS, ULI Belgium

Guillaume Botermans :

Paribacert I, Paribacert II, Paribacert III, Immorente, Artesimmo, Arm-Stones Partnership SPRL, Pro Materia ASBL

Ghislaine Darquennes :

Metropolitan Buildings S.A., Immolouneuve S.A., Certinvest S.A., Park De Haan N.V.

Luc Delfosse :

IVG Real Estate Belgium S.A., Property Security Belgium S.A., Batipromo S.A., Asticus Europe GIE, Opus II sàrl Lxbg, Stodiek Beteiligung I Lxbg, Stodiek Beteiligung II Lxbg, Wertkonzept Holland IV Berlin, Wertkonzept Holland V Berlin, Organisation Immobilière S.A. ASBL Jazz Station, ASBL FCM Brussels Strombeek, Régie Communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode, Centre Mommens S.A., BECI, Promenades Vertes S.A., S.A. Simazone

Gaëtan Hannecart :

Matexi Group N.V., Matexi N.V., Tradiplan N.V., Sibomat N.V., Entro N.V., Wilma Project Development N.V., Ankor Invest N.V., Brufin N.V., Nimmobo N.V., Depatri

N.V., Campagne du Petit Baulers S.A., Hooglatem N.V., Matexi Luxembourg, Nieuw Bilzen N.V., Wiprover N.V., BI Invest N.V., Het Schepenhof N.V., Kempense Bouwwerken N.V., La Cointe S.A., Renoplan N.V., SDM N.V., Simfi S.A., QuaeroQ cva, UPSI-BVS vzw, NFTE Belgium vzw, Cofinimmo S.A., Grimac N.V.*

Liévin Van Overstraeten:

VOP NV, Immovo NV, Sippelberg NV, Rolem Belgium NV, Cocky NV, Brussels Sport Pass VZW, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Robelproduct srl (roumanie), Robeldoors srl (roumanie), Belconstruct srl (roumanie), Immorobel srl,(roumanie), C&C srl (roumanie).

Guy van Wymersch-Moons²:

Blauwe Toren S.A., Brustar One S.A., Cabesa S.A., Cornaline House S.A., Evers Freehold S.A., Immo Instruction S.A., Immo Jean Jacobs S.A., Immobilière du Parc Hôtel S.A., Immo Zellik S.A., Instruction S.A. La Tourmaline S.A., Leasinvest Real Estate, Leg II Meer 15 S.A., Leg II Meer 22-23 S.A., Leg II Meer 42-48 S.A., Lex 65 S.A., Marina Building S.A., Messancy Réalisation S.A., MUCC S.A., Parc Louise S.A., QB19 S.A., RAC Hasselt S.A., Royaner S.A., Royawyn S.A., Sodimco S.A., The Bridge Logistics S.A., Transga S.A., Trèves Freehold S.A., Trèves Leasehold S.A., Vepar S.A., WaterLeau S.A., Zaventem I S.A., Zaventem II S.A., Upar S.A., Beran S.A., Immo Jean Jacobs S.A., WOM

Marc Coppieters

Home Invest Management S.A., Les Erables Invest S.A., ERIV Mechelen S.P.R.L.

Jean-Luc Colson

Home Invest Management S.A., Les Erables Invest S.A., ERIV Mechelen S.P.R.L.

¹ Les mandats venus à expiration sont indiqués avec une astérisque.

² La nomination de Guy van Wymersch-Moons sera proposée à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 6 mai 2009.

6. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Au cours de l'exercice sous revue aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25% sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'implémentation de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus.

La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

7. COMMUNICATION FINANCIÈRE AUX ACTIONNAIRES – ENDROITS OÙ LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC SONT CONSERVÉS

L'acte constitutif et les statuts de Home Invest Belgium peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande.

Les rapports financiers annuels, qui comprennent les comptes annuels consolidés (avec une version abrégée des comptes statutaires), le rapport de gestion et le rapport du Commissaire concernant les exercices 2006, 2007 et 2008, et les rapports d'expertise et les déclarations intermédiaires et rapports financiers semestriels y afférents, y compris les rapports du Commissaire, peuvent être consultés au siège social de Home Invest Belgium. Ces documents peuvent également être consultés et téléchargés sur le site Web www.homeinvestbelgium.be.

Les convocations des actionnaires aux Assemblées générales des actionnaires et les autres publications obligatoires sont publiées dans la presse financière et sur notre site web précité. Home Invest Belgium suit

les directives de la Commission bancaire, financière et des assurances à ce sujet.

Les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels et rapports financiers annuels reprennent notamment la Valeur nette d'inventaire par action, ainsi que la valorisation du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du Conseil d'administration sont publiées aux Annexes au Moniteur belge.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site Web www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par courriel les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

8. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LA FIN DE L'EXERCICE

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2008.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

- Résultats annuels de l'exercice 2008: le 6 mars 2009
- Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2008
Déclaration intermédiaire: résultats trimestriels au 31 mars 2009: le 6 mai 2009
- Mise en paiement du dividende de l'exercice 2008: le 15 mai 2009
- Rapport financier semestriel au 30 juin 2009: le 27 août 2009
- Déclaration intermédiaire: résultats trimestriels au 30 septembre 2009: le 19 novembre 2009
- Communiqué annuel de l'exercice 2009: le 4 mars 2010
- Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2009
Déclaration intermédiaire: résultats trimestriels au 31 mars 2010: le 4 mai 2010 ¹
- Mise en paiement du dividende de l'exercice 2009: le 14 mai 2010

¹ Moyennant approbation par l'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2009 (ou, le cas échéant, du 29 mai 2009) du déplacement de la date de l'Assemblée générale annuelle du premier mercredi au premier mardi du mois de mai. (changement de l'article 21 des statuts).

Ce rapport annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur les marchés réglementés.

Il a été approuvé par la Commission bancaire, financière et des assurances conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 7 avril 2009.

Réalisation : www.comfi.be

Home Invest Belgium S.A.
Sicaf immobilière de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B -1200 Bruxelles
tél. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59
info@homeinvest.be
site web: www.homeinvestbelgium.be
RPM: 0420.767.885

Home Invest Belgium ayant opté pour le français comme langue officielle, seul le rapport annuel en français a force de preuve. Les versions néerlandaise et anglaise constituent une traduction établie sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap.

The annual report in English is available at the head office of the company.