



**RAPPORT  
FINANCIER  
ANNUEL  
2021**



**Home Invest  
Belgium**



## PROFIL

# La référence dans l'immobilier résidentiel

Home Invest Belgium est une société immobilière belge réglementée (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels.

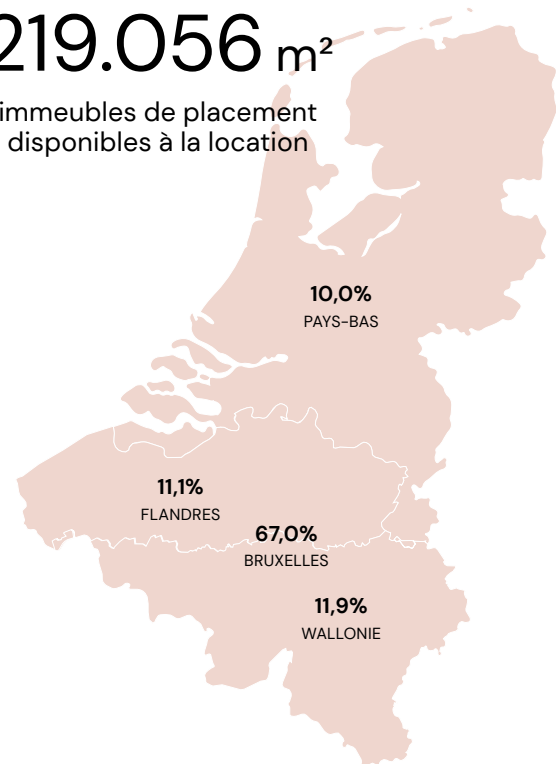
En tant que propriétaire d'un portefeuille de quelque € 725 millions répartis en Belgique et aux Pays-Bas, Home Invest Belgium met à la disposition de ses locataires des biens neufs, durables et de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium dispose d'un avantage compétitif de taille : elle développe également elle-même ses projets en vue de stimuler la croissance de son portefeuille immobilier.

La société souhaite offrir à ses actionnaires un rendement au moins équivalent à celui généré par un investissement direct dans un bien résidentiel, sans tous les tracas liés à la gestion de ce type d'investissement.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles (HOMI), bénéficie du statut fiscal belge de société immobilière réglementée publique (SIR) et ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

## 219.056 m<sup>2</sup>

immeubles de placement disponibles à la location



## TABLE DES MATIÈRES

|   |     |
|---|-----|
| Facteurs de risque .....                      | 4   |
| Aperçu .....                                  | 18  |
| Rapport de gestion .....                      | 28  |
| Vision ESG Home Invest Belgium .....          | 44  |
| Rapport immobilier .....                      | 74  |
| Home Invest Belgium en bourse .....           | 98  |
| Déclaration de gouvernance d'entreprise ..... | 104 |
| EPRA – Indicateurs de performance .....       | 126 |
| États financiers .....                        | 132 |
| Document permanent .....                      | 178 |

# FACTEURS DE RISQUE

---



---

# Gestion proactive

---

*En tant qu'investisseur immobilier, Home Invest Belgium exerce ses activités dans un environnement en constante évolution. Cela comporte certains risques. La réalisation de ces risques est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur la société, ses activités, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats.*

---

Home Invest Belgium évalue régulièrement son exposition à ces risques dans le cadre de sa gestion générale, des décisions d'investissement et de désinvestissement, de ses sources de financement et des actions qui doivent être prises pour éviter que les risques ne se réalisent et/ou pour au moins en atténuer l'incidence.

Cette liste des risques repose sur des informations connues au moment de la rédaction de ce rapport. D'autres risques inconnus et improbables ou des risques dont il n'est pas supposé qu'ils pourraient avoir une influence défavorable sur la société peuvent survenir. La liste des risques ne peut pas être perçue comme une liste exhaustive.

## FACTEURS DE RISQUE

---

|   |    |
|---|----|
| Risques de marché .....   | 6  |
| Risques liés au portefeuille immobilier .....                         | 7  |
| Risques liés aux locataires et aux baux .....                         | 10 |
| Risques liés à la réglementation et<br>à la situation politique ..... | 12 |
| Risques financiers .....  | 14 |
| Risques liés à l'organisation interne .....                           | 17 |

# 1. RISQUES DE MARCHÉ

## 1.1. Risque d'inflation

### Description du risque

Une variation de l'inflation peut mener à une variation des taux d'intérêt. En cas de hausse de l'inflation et de taux d'intérêts, il y a donc un risque que les charges financières augmentent plus rapidement que l'indexation des revenus, impliquant une baisse du résultat net de la société.

### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les mesures suivantes afin de couvrir ce type de risques :

- les baux prévoient l'indexation du loyer de base (principalement lié à l'indice santé), conformément à la législation applicable ;
- la politique de couverture de la société qui repose, d'une part, sur des financements à des taux fixes et, d'autre part, sur la conclusion de contrats de couverture permettant d'échanger le taux variable en taux fixe (contrats de type Interest Rate Swap ou IRS).

## 1.2. Risque de concentration

### Description du risque

En cas de défaillance soudaine ou de départ d'un locataire important, le chiffre d'affaires et le résultat net de la société pourraient baisser sensiblement.

### Maîtrise du risque

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires. Au 31 décembre 2021, le portefeuille comprend 2 locataires dont le loyer dépasse 1,0 million d'euros sur base annuelle. Les plus importants locataires sont Center Parcs Netherlands avec des loyers contractuels annuels de 2,946 millions d'euros (10,00 % des loyers contractuels totaux) pour un seul complexe immobilier (Port Zélande) aux Pays-Bas, suivi de Be-Apart représentant au total € 1,928 million de loyer d'euros (6,55 % des loyers contractuels) pour 4 immeubles en Belgique (pour plus de détails, nous renvoyons au Rapport immobilier).

Ce risque de concentration est également limité par la diversification géographique du portefeuille immobilier.

## 1.3. Risques liés au marché immobilier

### Description du risque

Les loyers, l'inoccupation et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande du marché.

Les principaux risques qui peuvent en résulter sont :

- une diminution des revenus locatifs en raison de l'inoccupation et des coûts de relocation ;
- une diminution des loyers et de la valeur du portefeuille lors de la conclusion de nouveaux baux ou de la prolongation des baux en cours ;
- des moins-values sur d'éventuelles ventes ;
- une baisse du rendement locatif en raison de la hausse des prix d'achat.

### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium anticipe ces risques en poursuivant une politique d'investissement diversifiée en termes de répartition géographique et de type de bien immobilier.

Home Invest Belgium veut également continuer à étendre son portefeuille, en minimisant le poids de chaque immeuble dans le portefeuille et en améliorant la gestion immobilière et la marge opérationnelle grâce à des économies d'échelle. La diversification, la croissance du portefeuille et la gestion du portefeuille du Groupe ne peuvent cependant pas éliminer totalement les risques mentionnés ci-dessus.

## 1.4. Risque économique

L'activité du Groupe est influencée par le climat économique général et est soumise à l'influence des cycles économiques, étant donné que ceux-ci affectent les revenus disponibles des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs obligations), la demande de biens locatifs et la valorisation des biens immobiliers, ainsi que la disponibilité et le coût des financements. Un recul des principaux indicateurs macroéconomiques pourrait nuire aux activités et aux perspectives de développement de Home Invest Belgium. En outre, il existe un risque de défaillance ou de faillite des parties cocontractantes (prestataires de services, banques accordant les prêts et couvertures, entrepreneurs, etc.)

Afin de limiter ces risques, Home Invest Belgium, dans le cadre de sa stratégie d'investissement, s'efforce de diversifier ses investissements, tant sur le plan géographique qu'en fonction de différents

thèmes de diversification (par exemple, typologie des immeubles, locataires, utilisations alternatives...). Malgré les efforts de diversification du groupe, une évolution négative des principaux indicateurs

macroéconomiques ou des défauts de paiement de ses différent/différentes partenaires pourraient toujours nuire aux actifs, aux opérations, à la position financière et aux perspectives du groupe.

## 2. RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### 2.1. Choix inappropriés d'investissements ou de développements pour compte propre

#### Description du risque

Une erreur dans le choix d'investissements ou de développements pour compte propre se traduit par une inadéquation avec la demande sur le marché, avec comme effets négatifs potentiels : (i) un accroissement de l'inoccupation, (ii) une baisse des revenus locatifs et du prix de vente du bien et, par conséquent, (iii) une diminution des revenus de la société.

#### Maîtrise du risque

Ce risque est limité par les facteurs suivants :

- chaque acquisition d'immeuble fait toujours l'objet d'une analyse stratégique, accompagnée d'une due diligence (audit) technique, juridique, fiscale et comptable ;
- les évolutions sur le marché locatif font l'objet d'un suivi attentif et les développements de projets sont adaptés, si nécessaire, pour mieux correspondre aux besoins du marché ;
- chaque bien immobilier à acquérir ou à développer fait l'objet d'une valorisation interne et externe (par un expert indépendant/une experte indépendante) ;
- diversification des actifs :
  - maximum 20 % du portefeuille immobilier de la société peut être investi dans un complexe immobilier (législation sur les SIR) ;
  - le conseil d'administration a fixé des limites pour les développements de projets pour compte propre :
    - maximum 12,5 % du portefeuille immobilier peut être investi dans un développement de projets ;
    - maximum 25 % du portefeuille immobilier peut être investi dans les développements de projets.

### 2.2. Risque lié aux opérations de fusion, d'apport et de scission

#### Description du risque

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium a été acquis dans le cadre de fusions et de scissions de sociétés ou d'acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières. Il se peut que des passifs occultes ou des dettes aient été repris par la société à l'occasion de ces transactions, qui ne peuvent pas faire l'objet d'un recours vis-à-vis du/de la cédant/cédante ou du/de la vendeur/vendeuse.

#### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations :

- chaque transaction a toujours fait l'objet d'une analyse de due diligence technique, juridique, fiscale et comptable ;
- la société s'emploie à obtenir les garanties contractuelles ou les sûretés financières nécessaires de la part du cédant/de la cédante contre les passifs occultes.

### 2.3. Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

#### Description du risque

L'obsolescence du portefeuille immobilier peut avoir pour conséquence : (i) une attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et/ou acquisitif, (ii) un impact négatif sur le taux d'occupation, (iii) une augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier, (iv) la juste valeur des immeubles baisse et, par conséquent, (v) un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium maîtrise ce risque grâce à :

- l'entretien régulier et la rénovation de ses immeubles et le remplacement systématique des équipements obsolètes ;
- la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des développements de projets pour compte propre ;
- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société.

## 2.4. Variation négative de la juste valeur des immeubles

### Description du risque

La société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles.

Une variation négative de la juste valeur des immeubles aura un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

### Maîtrise du risque

La société maîtrise ce risque de la manière suivante :

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son portefeuille immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter ses revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations ou la vente de ses actifs ;
- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société ;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée vers des actifs et des développements de projets de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables ;
- les fluctuations des valeurs de marché sont compensées par la diversification du portefeuille, sur le plan géographique également.

## 2.5. Risque de destruction des immeubles

### Description du risque

Le risque existe que les immeubles soient détruits (totalement ou partiellement) entre autres par un incendie, une catastrophe naturelle, un accident, un acte terroriste. Dans ce cas, il y a un risque de perte de revenus locatifs et, par conséquent une baisse du résultat net de la société accompagné d'une baisse de l'actif net de la société et d'une hausse du taux d'endettement.

### Maîtrise du risque

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la SIR soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités, est couvert par des polices d'assurance adéquates, assurant leur valeur de reconstruction à neuf (hors terrain) et l'inoccupation locative pendant la reconstruction de l'immeuble. Les polices sont conclues par la société ou, pour les immeubles faisant partie de copropriétés, par les différentes associations de co-proprétaires.

## 2.6. Risque lié aux autorisations administratives

### Description du risque

Dans le cadre de ses activités de développement, Home Invest Belgium est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives (urbanistiques, environnementales et autres) préalablement à la réalisation de travaux de construction, de rénovation ou d'aménagement. L'examen des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable.

Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de réclamations ou oppositions par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'arrêt de projets pour lesquels des frais d'étude ont été engagés, et dès lors avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de Home Invest Belgium.

### Maîtrise du risque

Ce risque est limité par (i) l'intégration dans les études de faisabilité de délais prudents pour l'obtention des autorisations, (ii) le suivi journalier par les équipes internes de ces dossiers de demande d'autorisation et (iii) le recours à des conseillers/conseillères externes spécialisé/spécialisées.

## 2.7. Risque lié à la réalisation de travaux (gestion défailante d'un projet)

### Description du risque

Une gestion défailante d'un projet de rénovation ou de développement peut avoir comme conséquence : (i) une augmentation des coûts opérationnels de la société, (ii) une diminution de la rentabilité du projet, et (iii) un report de la réception des travaux ou du projet et par conséquent de l'encaissement des loyers relatifs à ces immeubles (ce qui a un impact négatif sur le résultat de la société).



### Maîtrise du risque

La gestion technique des immeubles ainsi que la coordination des travaux de rénovation et de développement sont effectuées par des équipes internes spécialisées qui assurent un suivi de qualité des différents chantiers.

Le risque de défaillance est également atténué par les éléments suivants :

- les limites arrêtées par le conseil d'administration pour les développements pour compte propre, décrites ci-dessus sous la section 2.1 ;
- le recours à des conseillers/conseillères et entreprises spécialisées ;
- l'étalement dans le temps des développements de projets ; et
- la souscription d'une police d'assurance « tous risques chantier » couvrant tous les chantiers en cours.

### 2.8. Risque de défaillance des cocontractant/cocontractantes autres que les locataires (entrepreneurs/entrepreneuses de travaux, etc.)

#### Description du risque

Un manquement ou une faillite d'un entrepreneur/d'une entrepreneuse ou d'un fournisseur/ une fournisseuse

avec lequel la société a conclu un contrat peut avoir un impact sur le timing d'exécution des travaux et, le cas échéant, sur le budget de ces travaux.

### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium atténue ce risque par (i) une sélection rigoureuse des corps de métier, (ii) dans la mesure du possible, en faisant appel à différents/différentes entrepreneurs/entrepreneuses pour un chantier et (iii) par la demande de garanties financières.

### 2.9. Risque de déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif

#### Description du risque

Chaque année, plusieurs centaines d'appartements neufs sont commercialisés. Ils sont majoritairement vendus à des investisseurs privés/investisseuses privées qui les mettent ensuite sur le marché locatif, créant potentiellement un risque de suroffre.

### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium est en permanence attentif à l'équilibre entre l'offre et la demande sur les marchés locatifs locaux de ses investissements. Ce paramètre joue aussi un rôle dans ses décisions d'achat et de vente.

## 3. RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX

*Le chiffre d'affaires total de Home Invest Belgium est constitué de loyers générés par la location des biens à des tiers (particuliers, pouvoirs publics, commerçant/commerçantes, sociétés, ambassades et délégations étrangères, exploitants/exploitantes de maisons de repos, exploitants/exploitantes de centres de vacances).*

### 3.1. Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires

#### Description du risque

Les retards, voire les défauts de paiement de loyers sont susceptibles (i) d'avoir une incidence négative sur les résultats, (ii) de donner lieu à une inoccupation imprévue, et (iii) d'impliquer des frais imprévus et une relocation à des conditions moins favorables, voire l'octroi de gratuits.

#### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium essaie de limiter ce risque en prenant les mesures suivantes :

- les investissements de la société sont diversifiés, tant du point de vue géographique que du type de locataires visés/visées, toujours dans le respect de la législation applicable en la matière ;
- elle sélectionne rigoureusement ses locataires sur base d'une analyse de leur capacité financière (à savoir leur capacité à payer régulièrement le loyer dû) ;
- elle demande à chaque locataire une garantie bancaire correspondant en principe à deux mois de loyer ;
- les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle ;
- les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement ;
- la société dispose d'une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés.

En cas de doute sur la qualité d'une créance, celle-ci est mise en perte provisoire et est reprise comme telle dans le compte de résultats.

### 3.2. Risque d'inoccupation

#### Description du risque

Home Invest Belgium est exposée au risque de perte de loyer causée par le départ de locataires. Cela peut influencer négativement le résultat et avoir un impact à la baisse sur la juste valeur du bien, en particulier dans un contexte de mauvaise conjoncture économique, pour les raisons suivantes :

- un départ pourrait impliquer des frais imprévus (frais de commercialisation, de remise en état ou de rénovation) ;
- la recherche de nouveaux/nouvelles locataires pourrait prendre un certain temps, période pendant laquelle les charges liées aux biens non loués sont à charge du/de la propriétaire ;
- les nouveaux/nouvelles locataires pourraient négocier un loyer inférieur ou des gratuits ;
- l'inoccupation prolongée d'un bien résulte dans la baisse du taux d'occupation du portefeuille immobilier, ce qui peut influencer négativement les résultats.

#### Maîtrise du risque

Compte tenu du très grand nombre de locataires, des perspectives démographiques en Belgique et du fait que le logement constitue, par hypothèse, un besoin essentiel, le risque de voir l'inoccupation locative augmenter de manière significative peut être considéré comme faible.

La société mène une politique de gestion commerciale proactive en vue de maintenir un taux d'occupation élevé. Pour ce faire, elle fait appel à son expérience afin d'adapter l'offre à la demande du marché.

---

### 3.3. Risque lié au taux de rotation

#### Description du risque

La durée normale des baux est essentiellement fonction du type d'espace loué concernées et s'établit habituellement comme suit :

- 1 ou 9 an(s) pour les résidences principales ;
- 3 à 12 mois pour les appartements meublés ;
- 9 ans renouvelables trois fois pour les baux commerciaux ;
- 3 ans minimum pour les espaces de bureaux ; et
- 9 à 27 ans pour les maisons de repos.

Les baux pour les particuliers signés par Home Invest Belgium sont en moyenne de plus courte durée que les baux concernant de l'immobilier professionnel. Cette durée plus courte chez les particuliers génère dès lors un taux de rotation supérieur à celui enregistré par un actif immobilier professionnel, et donc des frais de gestion plus élevés sur la durée de vie du bien immobilier.

#### Maîtrise du risque

La SIR pallie ce risque (i) en intégrant ce fait dans ses analyses préalables de rentabilité et (ii) en fidélisant sa clientèle locataire, par la mise à disposition d'une équipe de gestionnaires et de property managers qualifiés, ainsi que par l'appel à des syndic ou gérants/ gérantes d'affaires expérimentés/expérimentées.

## 4. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ET À LA SITUATION POLITIQUE

### 4.1. Réglementation

#### Description du risque

La société est soumise à des législations et des réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les tribunaux ou par les administrations. Cela vaut notamment en matière comptable, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.

L'évolution et le non-respect de la réglementation exposent la société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement d'autorisations. Cela pourrait influencer négativement l'activité de la société, son résultat, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.

#### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium s'est doté en interne des compétences nécessaires pour veiller au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticiper l'évolution de ces législations (veille réglementaire). Il fait également régulièrement appel à des conseillers/conseillères externes.

### 4.2. Régime des SIR

#### Description du risque

Depuis le 2 septembre 2014, la société a été agréée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (« FSMA ») comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIRP » ou « SIR publique de droit belge ». En vue de conserver ce statut, la société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« législation SIR »), telles que modifiées de temps à autre, qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise.

Répondre (en permanence) à ces exigences spécifiques dépend notamment de la capacité de la société à gérer avec succès ses actifs et son endettement et du respect strict des procédures de contrôle internes strictes. Il se pourrait que la société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation (de nature financière ou autre).

Home Invest Belgium est exposé, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la loi SIR, dont les conséquences sont difficiles à estimer. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément comme SIR publique. La perte d'agrément comme SIR publique est, en règle générale, considérée dans les conventions de crédit de la société comme un événement qui rend les crédits conclus par la société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la société. En cas de perte d'agrément, la société perdrait également l'avantage du statut fiscal particulier applicable à la SIR publique (voir paragraphe 4.3).

#### Maîtrise du risque

Les compétences du personnel et le respect des procédures strictes de contrôle interne permettent à Home Invest Belgium de gérer, avec succès, ses actifs et son endettement, et de répondre ainsi à ces exigences spécifiques.

Elle a en outre mis en place, le 8 avril 2009, un comité d'audit, nonobstant la dispense en vertu de l'article 7:99 du Code des Sociétés et des Associations.

La société ne peut pas atténuer à elle seule le risque d'évolution de la loi SIR. Elle y pallie en suivant de près les évolutions législatives prévues sur le plan local (Belgique et Pays-Bas) et européen et en étant membre actif de différentes associations professionnelles, en particulier BE-REIT Association ASBL, dont l'un des objectifs est la défense des intérêts du secteur des SIR.

### 4.3. Régime fiscal

#### Description du risque

En sa qualité de SIR, les bénéficiaires d'origine belge de la société sont soumis à l'impôt des sociétés, mais sur une base taxable réduite aux dépenses non admises (DNA), avantages anormaux ou bénévoles reçus, et rémunérations et commissions non justifiées. Les bénéficiaires d'origine étrangère de la société sont imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par Home Invest Belgium résultant de son investissement immobilier aux Pays-Bas sont donc soumis dans ce pays à l'impôt des sociétés et sont exonérés en Belgique.

En tant que SIR publique résidentielle, Home Invest Belgium bénéficie d'un régime fiscal spécifique dont certains aspects présentent des risques spécifiques.

Dans le cadre de la gestion des risques, elle prend en compte l'exit tax, qui est due en cas d'absorption (fusion) d'une autre société immobilière sur ses plus-values latentes et les réserves non taxables. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées. La « juste valeur » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « juste valeur » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de Home Invest Belgium.

Pour les fusions à compter du 1er janvier 2020, un taux de 15 % s'applique.

Les risques liés à la réglementation comprennent les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur, notamment en matière de fiscalité.

Les dividendes qui sont distribués sont soumis à un précompte mobilier de 30 %.

#### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium suit l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements réglementaires.

### 4.4. Réglementation urbanistique et environnementale

#### Description du risque

Une modification de la réglementation urbanistique et environnementale pourrait (i) augmenter les frais pour maintenir le portefeuille immobilier, (ii) avoir un impact sur la juste valeur des immeubles et, par conséquent (iii) avoir un impact négatif sur la rentabilité de la société.

#### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium suit l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements réglementaires.

### 4.5. Risque lié à une modification des règles comptables internationales (IFRS)

#### Description du risque

Une modification des règles comptables internationales (IFRS) peut avoir une influence sur le reporting, les exigences en matière de capital et l'utilisation de produits financiers.

#### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium assure la maîtrise de ce risque par (i) le suivi constant des évolutions en la matière et l'appréciation de leur impact et par (ii) les discussions et contacts fréquents avec le/la commissaire.

### 4.6. Risque de déflation

#### Description du risque

En cas de déflation, ou encore, en cas de blocage total ou partiel des loyers fixés par les pouvoirs publics, la croissance des revenus locatifs pourrait être freinée ou les revenus locatifs pourraient diminuer.

#### Maîtrise du risque

La législation sur les baux à loyer belge actuelle ne comprend à ce jour pas de loyer plancher en cas de déflation.

## 5. RISQUES FINANCIERS

### 5.1. Taux d'endettement

#### Description du risque

Le taux d'endettement (SIR-AR) de Home Invest Belgium ne peut légalement pas dépasser 65 %. La société risque de perdre son statut de SIR en cas de dépassement du ratio de 65 %.

Les termes de l'émission d'obligations du 18 juin 2014 prévoient un taux d'endettement consolidé de 65 % maximum. Si Home Invest Belgium ne respecte pas cet engagement, chaque obligataire a le droit, par notification écrite à la société, d'exiger le remboursement de la valeur nominale des obligations augmentée des intérêts courus (le cas échéant) à la date de paiement, sa dette étant immédiatement exigible et remboursable sans autre formalité, sauf s'il a été remédié à ce défaut avant la réception de la notification par Home Invest Belgium.

Selon les dispositions contractuelles de certains crédits de la société, la marge sur ces crédits sera automatiquement augmentée si le taux d'endettement dépasse certains seuils.

Home Invest Belgium a conclu avec des institutions bancaires des conventions de crédits qui, pour certaines, prévoient une limite d'endettement de 60 %.

#### Maîtrise du risque

Le taux d'endettement de Home Invest Belgium (au sens de l'arrêté royal du 13 juillet 2014) est indiqué au point 3.3 du rapport de gestion. Au 31 décembre 2021, il s'élève à 53,65 %. Cette partie indique également la capacité d'endettement théorique supplémentaire de Home Invest Belgium, compte tenu du taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou les covenants bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi chaque trimestre et l'évolution du taux d'endettement sera fixée en fonction de la procédure d'approbation de chaque grand projet d'investissement. Si le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier avec un calendrier d'exécution doit être établi décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). Home Invest Belgium a soumis le plan financier à la FSMA en mars 2021, après que le taux d'endettement consolidé avait dépassé le seuil de 50 %. Le/la commissaire a établi un rapport spécial sur le plan financier, confirmant qu'il a vérifié la préparation du plan (notamment en ce qui concerne ses fondements économiques) et que les chiffres de ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de Home Invest Belgium.

### 5.2. Risque de liquidité

#### Description du risque

Le risque de liquidité implique que Home Invest Belgium ne dispose plus, à un moment donné, des moyens financiers nécessaires et ne puisse plus obtenir les financements nécessaires afin d'honorer ses dettes courantes.

#### LIGNES DE CRÉDIT

Il existe un risque de non-renouvellement des lignes de crédit. D'autre part, les marges de crédit peuvent augmenter au moment du renouvellement des lignes de crédit à échéance.

En outre, il y a un risque d'annulation, de résiliation ou de révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des engagements (« covenants ») qui ont été négociés dans le cadre de ces contrats de financement.

Home Invest Belgium est donc, en cas de non-respect de ses obligations et, plus généralement, en cas de défaut aux termes des contrats de financements courants, exposée au risque d'un remboursement anticipé forcé de ces prêts.

#### ÉMISSION D'OBLIGATIONS

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Home Invest Belgium a procédé, le 18 juin 2014, à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de 39,8 millions d'euros. Cet emprunt obligataire d'une durée initiale de 10 ans arrive à échéance le 18 juin 2024.

#### ÉMISSION DE BILLETS DE TRÉSORERIE (« TREASURY NOTES »)

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Home Invest Belgium a procédé à l'émission de billets de trésorerie (« Treasury Notes ») pour un montant de 30,0 millions d'euros, avec des dates d'échéance en 2021.

Il est possible que Home Invest Belgium ne puisse rembourser les obligations ou les billets de trésorerie (« Treasury Notes ») à la date d'échéance. La documentation contractuelle de l'émission obligataire et des billets de trésorerie (« Treasury Notes ») prévoit en outre qu'en cas de changement de contrôle de la société, les titulaires d'obligations et de billets de trésorerie (« Treasury Notes ») peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.

## Maîtrise du risque

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium disposait de 382 millions d'euros en lignes de crédit :

- lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de 253,00 millions d'euros conclues avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2022. La prochaine échéance est en 2023.
- Des emprunts obligataires à concurrence de 89,00 millions d'euros, avec des échéances jusqu'en 2032.
- Des billets de trésorerie à court terme (« Commercial Paper ») pour un montant de 40,00 millions d'euros. Nonobstant le caractère à court terme des billets de trésorerie, le montant total est couvert par des lignes de crédit à long terme (« back-up lines »).

Pour en savoir plus sur la structure des financements de Home Invest Belgium, nous renvoyons au chapitre « États financiers » du présent rapport.

Compte tenu du statut juridique de la SIR et compte tenu de la nature de bien immobilier dans lequel Home Invest Belgium investit, le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est limité.

Sur base des conditions actuelles et des perspectives, Home Invest Belgium n'a aucune connaissance d'éléments qui peuvent indiquer qu'un ou plusieurs engagements auxquels elle a souscrit, dans le cadre de ses contrats de financement, ne pourraient plus être respectés. Ce risque est considéré comme théorique, la société veillant à honorer scrupuleusement ses obligations.

Le risque de liquidité pour la SIR est qui plus est limité par :

- la diversification des sources de financement ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes ;
- la préservation d'une relation durable avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière ;
- l'échéance de la dette financière, la durée moyenne du financement de la société s'élevant à 4,2 ans ;
- l'analyse régulière par la société de la structure de la dette, pour négocier, avant les échéances de ses lignes de crédit, un refinancement aux conditions du marché.

## 5.3. Risque de change ou de devise

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium se composant uniquement de biens immobiliers situés en Belgique et aux Pays-Bas, tous les baux et lignes de crédit étant libellés en euros, la société n'est pas exposée au risque de change ou de devise.

## 5.4. Risque de contrepartie

### Description du risque

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Ce risque peut se traduire par un manque de liquidité de cette institution financière, voire par la perte des liquidités déposées.

### Maîtrise du risque

Même si ce risque peut être considéré comme réduit, il ne peut pas être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties bancaires de Home Invest Belgium se retrouvent en situation de défaut. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Home Invest Belgium fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. Relevons aussi que les liquidités dont dispose la SIR sont affectées prioritairement à la diminution de l'endettement et que Home Invest Belgium n'est donc jamais dépositaire de sommes importantes.

## 5.5. Risque lié aux variations des taux d'intérêt

### Description du risque

Les taux d'intérêt à court et à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent varier fortement. Si l'on excepte l'emprunt obligataire, toutes les dettes financières de Home Invest Belgium sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR). Cela permet à Home Invest Belgium de profiter d'éventuels taux favorables, mais cela implique potentiellement un risque de hausse des charges financières en cas de hausse des taux d'intérêt.

### Maîtrise du risque

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Home Invest Belgium conclut des instruments de couverture d'intérêts pour une partie de ses dettes financières. Cette politique prudente s'explique comme suit : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels.

Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

Le conseil d'administration s'est donc fixé pour objectif de maintenir la part des dettes financières à taux d'intérêt variable (non couvertes par des instruments de couverture) en dessous de 15 % de la juste valeur du portefeuille immobilier. Le risque de hausse des taux d'intérêt est couvert au moyen de swaps de taux d'intérêt (IRS – «Interest Rate Swap»).

## 5.6. Risque de variation de la juste valeur des instruments de couverture

### Description du risque

Chaque variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture. Home Invest Belgium enregistre des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt si les taux en vigueur sont inférieurs à ceux qui servent au calcul des taux des IRS.

Ces variations peuvent donner lieu à une hausse des charges financières et, par conséquent, influencer le résultat, mais sont sans effet sur la trésorerie et sur le résultat EPRA.

### Maîtrise du risque

L'Annexe 25 des États Financiers récapitule la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse des taux d'intérêt entraînerait une hausse ou une baisse théorique de la valeur marchande des instruments de couverture financière.

À la clôture de l'exercice 2021, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de 0,89 million d'euros (montant qui aurait dû être payé pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2021) sur la valeur nette (cf. Annexe 25 des «États Financiers»).

## 5.7. Risque lié à la liquidité de l'action

### Description du risque

Il s'agit de la difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse.

Pour l'exercice 2021, le volume total des actions de Home Invest Belgium échangées en bourse s'élève à 270.046, contre 330 681 pour l'exercice 2020.

### Maîtrise du risque

Les mesures suivantes limitent ce risque :

- la SIR travaille activement sur sa communication externe (communiqués de presse, rencontres avec des analystes financiers/financières, participation à des road shows) en vue d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs/investisseuses ;
- la SIR a un contrat avec KBC Securities, qui fait office de liquidity provider.

## 5.8. Risque lié à la distribution du dividende

### Description du risque

Aux termes de l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, la distribution des dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

### Maîtrise du risque

Ce risque est contrôlé par les éléments suivants :

- le maintien et l'augmentation des bénéfices de la société ;
- la mise en réserve de manière régulière d'une partie du bénéfice réalisé.

Pour plus d'informations sur le calcul dans le cadre de l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et la marge restante, veuillez-vous référer aux annexes des comptes annuels statutaires.



---

## 6. RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION INTERNE

---

### 6.1. Risque lié au reporting

#### Description du risque

Des manquements en matière de reporting pourraient compromettre la pertinence des informations à disposition des dirigeants effectifs /dirigeantes effectives.

#### Maîtrise du risque

C'est pourquoi la société mène un processus de reporting interne et externe adéquat, avec des revues en cascade à différents échelons, tant internes (membres du personnel, direction effective, comité d'audit et conseil d'administration) qu'externes (Commissaire).

### 6.2. Risque lié à l'informatique

#### Description du risque

L'informatique est un outil primordial pour une société comme Home Invest Belgium. Une perte ou une indisponibilité de données pourrait entraîner (i) une interruption de l'activité commerciale (la société étant principalement active dans le secteur des immeubles à appartements, où les flux d'entrées et de sorties de locataires sont les plus importants), (ii) une interruption des activités d'investissement, et/ou (iii) une interruption du processus de reporting interne et externe.

#### Maîtrise du risque

La gestion de l'infrastructure informatique (hardware et software), la sécurité des accès et la pérennité des données a été confiée à un/une prestataire externe sur base d'une convention de prestation de services».

En 2021, le logiciel ERP Axxerion a été remplacé par le logiciel financier Adfinity, plus performant.

### 6.3. Risque lié aux membres de l'équipe

#### Description du risque

La société est exposée à un certain risque au niveau de l'organisation, dans l'éventualité d'un départ de certains/certaines membres du management et de personnes occupant une fonction clé. Le départ imprévu de certains/certaines membres du personnel pourrait avoir des conséquences néfastes sur le développement de la société et entraîner des frais de gestion supplémentaires.

#### Maîtrise du risque

Ce risque est atténué par le suivi permanent de l'organisation interne par le management et par le conseil d'administration. Si une situation de départ se présentait, Home Invest Belgium aurait recours à l'externalisation de cette fonction et/ou au recrutement rapide d'un/une nouveau/nouvelle membre du personnel.

# APERÇU

---

# Les points clés d'une année marquée par la croissance

*L'année 2021 aura à nouveau été favorable à Home Invest Belgium.  
Le résultat locatif net est en croissance de 3,7 % par rapport à  
l'année précédente et la juste valeur du portefeuille immobilier  
a franchi le cap des 725 millions d'euros.*

---

**+3,7%**

Augmentation du  
résultat locatif net

**+11,5%**

Augmentation du  
résultat EPRA

## APERÇU

---

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Lettre aux actionnaires ..... | 20 |
| Chiffres clés .....           | 23 |
| Notre parcours .....          | 24 |
| Stratégie .....               | 26 |

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

L'année 2021 a été marquée par une forte croissance pour Home Invest Belgium, avec une évolution de la valeur réelle du portefeuille de 12,4 %, et est ainsi passée de 645 à 725 millions d'euros.

Par rapport aux autres secteurs immobiliers, le marché résidentiel s'est révélé particulièrement solide durant la pandémie de COVID-19. L'accent que nous avons mis sur l'immobilier résidentiel de qualité a permis d'assurer la stabilité en période de troubles. Sur le marché de l'immobilier, l'immobilier résidentiel est le secteur par excellence et l'arrivée de nouveaux investisseurs institutionnels sur le marché belge illustre la confiance dans ce segment. Son approche intégrée, de l'investissement au développement en passant par la construction, la location, la gestion et la vente, permet à Home Invest Belgium de créer une plus-value pour l'actionnaire année après année, y compris en 2021. De plus, cette approche garantit un portefeuille de qualité: la moitié de nos immeubles à moins de 10 ans, un excellent baromètre de durabilité.

La majorité de son portefeuille, soit environ 67 %, se situe dans la Région de Bruxelles-Capitale. La plus grande part du marché locatif de qualité de Belgique s'y situe, et la capitale participe activement aux grandes tendances actuelles comme l'urbanisation et la démographie qui vont de pair avec une offre limitée de logements locatifs de qualité; cette région offre encore suffisamment de possibilités d'expansion. D'autre part, Home Invest Belgium investit et développe dans des régions à caractère urbain qui disposent d'un marché locatif suffisamment important. C'est ainsi qu'Home Invest Belgium est à nouveau présente à Anvers et a acquis son premier bien aux Pays-Bas. Il s'agit d'un investissement de 16,3 millions d'euros dans 87 appartements locatifs et un rez-de-chaussée commercial dans un ancien couvent carmélite à Oss, une ville située dans la province du Brabant septentrional. Grâce à ce premier projet aux Pays-Bas, nous pouvons diversifier encore davantage notre portefeuille immobilier dans le cadre d'une même stratégie claire: investir dans des biens résidentiels durables et abordables sur des marchés souffrant d'une pénurie structurelle d'offres de qualité.

Voici nos principales réalisations en 2021:

- La réception de The Felicity à Laeken (Bruxelles) en juin 2021. Sur le site d'un ancien entrepôt, 37 nouveaux appartements et 11 maisons ont été construits autour d'une cour intérieure. Le projet répond à la forte demande de logements durables et de qualité dans un cadre de vie agréable, et ce, avec une location complète avant la fin de l'année, The Felicity peut être qualifié de véritable succès.
- L'achat d'un terrain à bâtir avec permis d'urbanisme pour le lot 4 du projet City Dox du promoteur Atenor à Anderlecht (Bruxelles). Nous y réaliserons un projet de 163 unités résidentielles, 2.200m<sup>2</sup> pour des activités productives et 132 places de parking.
- L'achat, sous réserve de l'obtention d'un permis pour le bâtiment A, encore à construire, du projet Key West à Anderlecht (Bruxelles) aux promoteurs Immobil et BPI Real Estate, qui fournira 101 appartements supplémentaires.

- L'achat d'un immeuble de bureaux à Anvers, situé à Ankerrui 9, actuellement utilisé comme centre d'affaires. Lorsque l'activité de bureau prendra fin à l'avenir, le bâtiment pourra être transformé en projet résidentiel.
- Une première acquisition d'un projet résidentiel aux Pays-Bas, Verdistraat 81-87 à Oss. Une transformation réussie d'un ancien couvent en 87 unités résidentielles qui ont toutes été louées à la réception en novembre 2021.

Au 31 décembre 2021, le cours de bourse de l'action HOMI s'élevait à 122,0 d'euros, contre 115,50 d'euros l'an passé. La liquidité a reculé pour atteindre un volume journalier moyen traité de 1 062 actions en 2021 contre 1 282 actions en 2020.

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium et de l'évolution favorable des prix de l'immobilier au cours des dernières années, une distribution aux actionnaires de 5,31 d'euros par action sera proposée, soit une augmentation pour la 22e année consécutive.

La distribution consistera en la combinaison :

- d'un dividende brut de 4,96 d'euros par action (une augmentation de 0,01 d'euros par rapport à 4,95 d'euros pour l'exercice 2020) qui sera proposé à l'assemblée générale du 3 mai 2022 ;
- d'une réduction des capitaux propres de 0,35 d'euros par action qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire.

En 2021, nous avons malheureusement dû faire face à de nouvelles vagues de la pandémie de Covid-19. Nous avons pris les mesures nécessaires pour protéger la santé de nos collaborateurs et de nos locataires et pour garantir la continuité de nos activités. Ainsi, nous avons déjà instauré un maximum de télétravail en mars 2020.

Nous pouvons résumer la situation comme suit :

- La valeur de notre portefeuille immobilier s'est montrée particulièrement solide en 2021. Nous avons enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement pour un montant de presque 26,55 millions d'euros, principalement dans le segment de l'immobilier résidentiel ;
- Nous disposons d'une structure de financement équilibrée et d'une position de liquidité solide, avec 80 millions d'euros de lignes de crédit librement disponibles, sans échéance pour les lignes de crédit ou les obligations en 2021. Les prochaines échéances sont en 2023. Le taux d'endettement s'élève à 53,65 % (AR SIR) et 52,49 % (IFRS) au 31 décembre 2021 ;
- Une nette amélioration des activités locatives avec la signature de 579 baux signés, contre 475 en 2020.
- La rationalisation de l'organisation initiée il y a 3 ans porte à nouveau ses fruits et se traduit par une augmentation de la marge opérationnelle de 67 % en 2020 à 72 % en 2021.

Tout cela illustre les solides résultats opérationnels enregistrés en 2021, ce qui nous place en bonne position pour entamer l'année 2022. Il ne fait aucun doute que cette année sera une nouvelle fois marquée par des défis de taille, notamment en raison des conséquences de la guerre entre l'Ukraine et la Russie. Toutefois, grâce à notre portefeuille de qualité, à notre organisation flexible et à notre savoir-faire unique, nous pouvons envisager l'avenir avec confiance.

Nous vous souhaitons une agréable lecture de ce rapport sur les événements de l'année 2021. Au nom du conseil d'administration et de toute l'équipe, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée au cours de l'année écoulée.



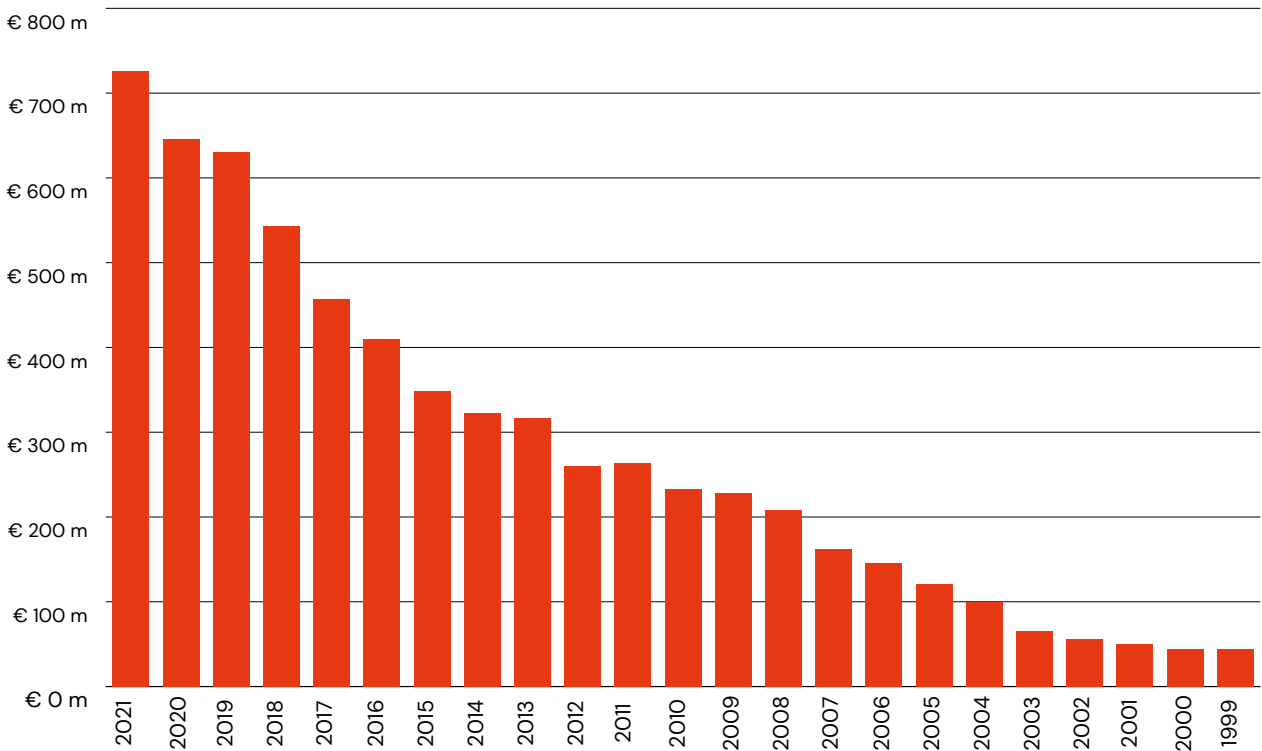
Sven Janssens  
**CEO et administrateur délégué**



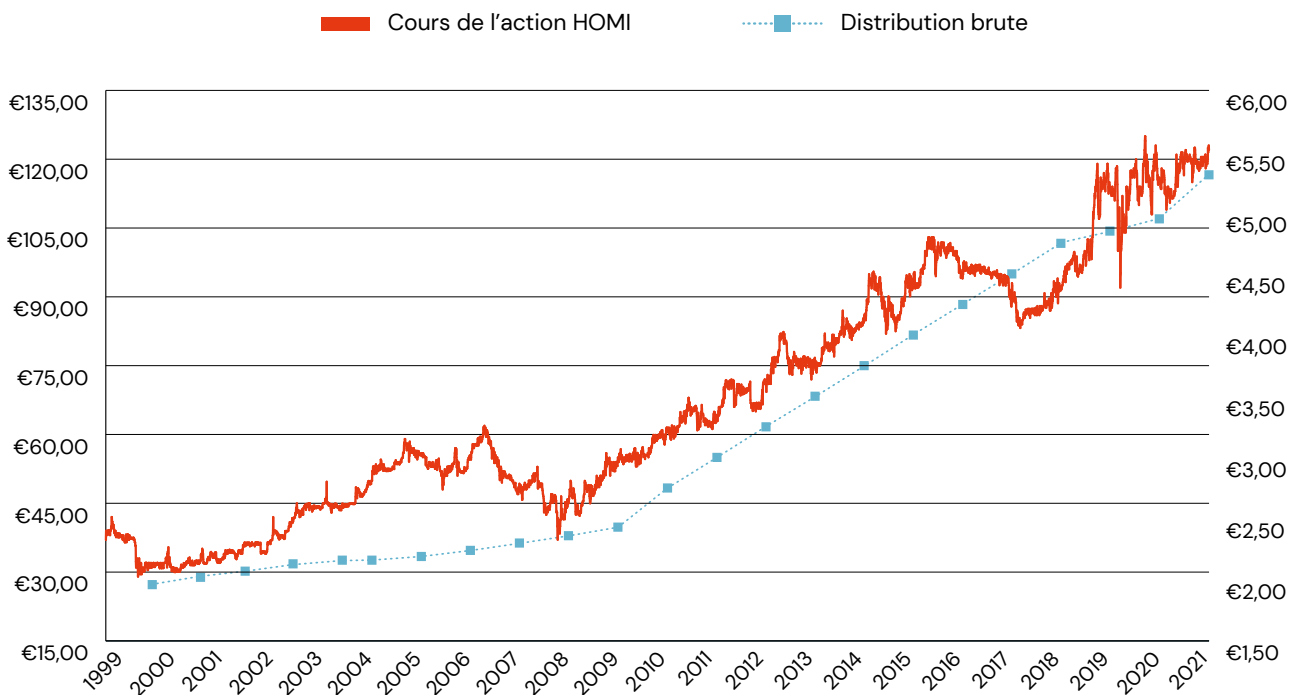
Liévin Van Overstraeten  
**Président du conseil d'administration**

# CHIFFRES CLÉS

ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (EN MIO €)



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DE LA DISTRIBUTION BRUTE



# NOTRE PARCOURS

## Faits marquants

### 1999

- Constitution de Home Invest Belgium
- Agrément en tant que sicafi
- Introduction en bourse
- Portefeuille constitué de 13 immeubles pour une valeur totale de 41 millions d'euros



### 2001

Acquisition de la Résidence Clos Saint-Géry à Ghlin

### 2003

- Entrée d'AXA dans le capital
- Apport des immeubles Clos de la Pépinière, Bosquet/Jourdan et Monnaies/Jourdan à Bruxelles



### 2005

Acquisition de l'immeuble Giotto à Bruxelles



### 2006

- Augmentation de capital à concurrence de 31,6 millions d'euros par l'émission de nouvelles actions
- Acquisition des immeubles Florida à Waterloo



### 2013

- Acquisition d'un complexe d'immeubles à Louvain-la-Neuve
- Réception de la maison de maître à appartements rue Belliard 21 à Bruxelles
- Acquisition des développements de projets The Horizon, Trône, The Link, The Inside à Bruxelles et Reine Astrid à Kraainem

### 2014

- Agrément en qualité de Société Immobilière Réglementée (SIR)
- Émission d'obligations de 39,8 millions d'euros
- Acquisition de l'immeuble La Résidence à Bruxelles



### 2015

- Réception des immeubles Trône et The Link
- Acquisition de l'immeuble Livingstone à Bruxelles
- Convention d'acquisition du projet de reconversion Brunfaut à Bruxelles
- Rénovation des maisons Clos Saint-Géry à Ghlin et des immeubles Charles Woeste et ArchView à Bruxelles

### 2016

- Réception et commercialisation de l'immeuble The Horizon à Bruxelles
- Acquisition du projet The Pulse à Molenbeek et début des travaux
- Acquisition de l'immeuble Scheldevleugel à Audenarde
- Premier investissement aux Pays-Bas par l'acquisition de maisons de vacances à Ouddorp (Port Zélande)



### 2017

- Acquisition du projet Jourdan 95 à Saint-Gilles
- Consolidation de la position dans le Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas
- Acquisition des actions de la société Investors SA
- Acquisition de l'immeuble Liberty's à Auderghem
- Acquisition effective du projet Brunfaut et début des travaux





## 2007

Acquisition des immeubles Erainn et Voisin à Bruxelles

## 2008

- Acquisition d'un portefeuille à Liège
- Entrée du groupe Van Overstraeten dans le capital
- Apport des immeubles Sippelberg, Lambermont et Baeck à Bruxelles



## 2009

Acquisition des immeubles Haverwerf à Malines, Les Érables à Bruxelles et City Gardens à Leuven

## 2011

Finalisation de la rénovation du complexe immobilier City Gardens à Leuven



## 2012

Apport de l'immeuble Odon Warland à Bruxelles



## 2018

- Inauguration du projet The Pulse à Molenbeek
- Acquisition des actions d'Immobilier Meyers-Hennau, propriétaire d'un immeuble à Laeken.
- Acquisition de 51,43 % des actions de Sunparks De Haan SA dans le cadre d'une société nouvellement constituée, De Haan Vakantiehuizen dont Home Invest Belgium détient 50 % des actions

## 2019

- Avril : réception projet The Crow-n à Kraainem
- Novembre : acquisition de la société BE Real Estate, propriétaire de 4 aparthotels à Bruxelles.
- Novembre : acquisition du projet de développement résidentiel Samberstraat à Anvers



## 2020

- Mai : acquisition de l'immeuble sis rue Léon Théodor à Jette
- Juin : réception du projet résidentiel « Le Mosan » à Liège
- Août : ouverture du projet de développement « The Factory » à Molenbeek
- Décembre : acquisition du projet de développement « Niefhout » à Turnhout



## 2021

- Juin : réception du projet « The Felicity » à Laeken et acquisition d'un terrain à bâtir « Key West » à Anderlecht
- Octobre : acquisition d'un immeuble de bureaux à Anvers – Ankerrui 9
- Novembre : acquisition d'un terrain à bâtir à Anderlecht dans le cadre du projet « City Dox » et première acquisition d'un projet résidentiel aux Pays-Bas à Oss (Verdijkstraat 81-87).

# STRATÉGIE

Home Invest Belgium est le leader du marché dans le développement et la gestion d'habitations à louer abordables sur le marché belge. Avec plus de 2000 unités dans notre portefeuille en constante expansion, nous garantissons à nos locataires stabilité, qualité et professionnalisme.

Plus qu'un simple logement, nous offrons à nos locataires un endroit où ils peuvent construire leur vie dans des immeubles qui façonnent des communautés dynamiques. Notre ambition est d'être le « bailleur de choix » (« landlord of choice ») des locataires, en répondant à leurs besoins de logement à différentes étapes de la vie et sous différentes formes.

Grâce à notre cotation en bourse, nous voulons permettre à nos actionnaires d'investir dans des biens immobiliers de manière sûre, sans heurts et durablement rentable.

La société exerce ses activités dans le cadre légal qui s'applique aux sociétés immobilières réglementées (SIR). Les aspects importants peuvent être résumés comme suit :

- sauf dérogations, l'investissement de fonds dans un complexe immobilier ne peut pas dépasser 20 % de la valeur totale du portefeuille immobilier ;
- le taux d'endettement est limité à 65 % du total des actifs ;
- un dividende doit être distribué qui correspond au moins à la différence positive entre 80 % du résultat corrigé et la diminution nette de l'endettement de la SIR au cours de l'exercice considéré, sous réserve de l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations et des dispositions pertinentes de la loi relative aux SIR.

## Investir

### PRIORITÉ À LA QUALITÉ ET AU POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium cible des immeubles résidentiels de qualité, capables de dégager un rendement élevé (reflété par les revenus locatifs nets) et disposant d'un potentiel suffisant de création de valeur (reflété par l'évolution de la juste valeur), notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de son équipe. Chaque immeuble fait l'objet des examens de due diligence technique, juridique, financière et fiscale. En outre, chaque immeuble est évalué sur base de ses caractéristiques intrinsèques comme la situation, l'accessibilité, l'environnement immédiat et les performances énergétiques.

Home Invest Belgium souhaite miser sur les évolutions démographiques et les tendances sociales, tant générales que propres au marché immobilier résidentiel.

Bruxelles et les autres grandes villes belges en tant que marchés historiques de Home Invest Belgium conservent toute son attention. La société a par ailleurs investi aux Pays-Bas, plus particulièrement en Zélande. C'est avant tout le dynamisme du marché locatif et ensuite l'importance de sa population qui déterminent l'attractivité d'un emplacement pour Home Invest Belgium.

## Développer

### PRIORITÉ À LA DURABILITÉ ET À L'INNOVATION

Pour stimuler la croissance et le renouvellement de son portefeuille immobilier, Home Invest Belgium accorde une attention toute particulière aux opportunités d'acquisition pour son propre compte de développements de projets. Il peut s'agir de transformation d'immeubles de bureaux ou de réaffectation de sites industriels.

Home Invest Belgium applique à ses projets des critères de qualité et de durabilité très exigeants. L'entreprise suit de près les évolutions démographiques et les tendances qui se dégagent sur le marché résidentiel, telles que la diminution de la taille des habitations, l'apparition de surfaces partagées, la demande en services proposés dans les immeubles, les préoccupations environnementales. De plus, la société travaille à l'élaboration de nouveaux concepts résidentiels qui permettent d'approfondir la notion de « vie urbaine ».

La réalisation de tels projets de développement comporte les avantages suivants :

- une meilleure maîtrise des produits, en tenant compte de leur adéquation avec le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques, commerciales et environnementales ;
- l'opportunité de trouver plus facilement des actifs importants, sans être entravé par la concurrence de développeurs de projets et d'investisseurs qui pratiquent la vente au détail ;
- un plus grand rendement de départ dû au fait qu'il ne faut pas payer de marge à un développeur de projets.

Home Invest Belgium se charge du développement et de la réalisation de ces projets. Compte tenu de l'expérience positive enregistrée pour les projets déjà en cours, le conseil d'administration a confirmé l'activité de développement de projets comme le vecteur de croissance de la société pour les années à venir.

---

L'ambition de la société est d'atteindre une croissance annuelle de son portefeuille immobilier, entre autres grâce à ses propres développements de projets.

En ce qui concerne les développements de projets pour son propre compte, les limites suivantes sont d'application :

- ni la SIR, ni l'une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier, à l'exception de quelques opérations occasionnelles (article 41 de la Loi SIR) ;
- le coût total des développements de projets ne peut pas s'élever à plus de 25 % de la valeur totale du portefeuille immobilier (projets inclus). Par « coût de projet », il faut comprendre le coût total (acquisition, travaux, honoraires, taxes, frais financiers) pour les immeubles disposant des permis nécessaires, et le coût d'acquisition augmenté des frais d'étude pour les projets dont les permis doivent encore être obtenus (objectif du conseil d'administration) ;
- le coût total d'un seul projet de développement ne peut pas dépasser 12,5 % de la valeur totale du portefeuille immobilier (projets compris) (objectif du conseil d'administration).

# RAPPORT DE GESTION

# La référence dans l'immobilier résidentiel

*Créer de la valeur ajoutée en optimisant, en rajeunissant et en faisant grandir le portefeuille immobilier de façon qualitative et rentable.*

## RAPPORT DE GESTION

|  |    |
|--|----|
| Événements marquants de l'exercice 2021 .....                | 30 |
| Résumé des comptes annuels consolidés<br>au 31/12/2021 ..... | 36 |
| Autres éléments du rapport de gestion .....                  | 42 |
| Perspectives .....   | 43 |

# ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

## Acquisitions

### Belgique – Anderlecht (Bruxelles) – City Dox (Lot 4)

Le 22 janvier 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Atenor, sous conditions suspensives habituelle d'obtention de permis définitivement exécutoire, pour l'acquisition du terrain à bâtir LOT 4 du projet CITY DOX à Anderlecht.

Le 9 novembre 2021, Home Invest Belgium a finalisé l'acquisition.

Le site, idéalement situé près de la Digue du canal à Anderlecht, fait partie d'un projet d'envergure le long du canal Bruxelles-Charleroi, en plein redéveloppement. Le LOT 4 offre de l'espace pour 163 unités résidentielles et 2 200 m<sup>2</sup> d'espace productif.

L'investissement total du projet sera près de 50 millions d'euros. Le rendement initial brut est estimé, quant à lui, à environ 4,5 %, une fois que l'immeuble sera entièrement occupé. La réception est prévue pour 2023.



### Belgique – Anderlecht (Bruxelles) – Key West (Bâtiment A)

Le 24 juin 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Immobil et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West, en vue de l'acquisition de l'immeuble « A », sous la condition suspensive usuelle d'obtention de permis définitivement exécutoire. Le site qui borde le bassin Biestebroek, fait partie d'un projet mixte idéalement situé à l'entrée du cœur de ville. L'immeuble « A » comprend 101 unités de logements et 840 m<sup>2</sup> de surface commerciale. L'investissement total dans ce projet avoisinera les 30 millions d'euros. Le rendement initial brut estimé tournera aux environs de 4,5%, une fois que l'immeuble sera entièrement occupé. La réception du projet est prévue pour 2025.



### Belgique – Anvers – Ankerrui 9

Le 21 mai 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord, sous conditions suspensives, d'acquérir 100% des actions de la société The Ostrov SA, propriétaire de l'immeuble situé Ankerrui 9 à Anvers. Le prix des actions de la société est basé sur la valeur immobilière de l'ensemble de bureaux existant, estimée à quelque 10 millions d'euros.

Le 21 octobre 2021, Home Invest Belgium a clôturé l'acquisition.

Le bâtiment est loué comme espaces de bureaux selon les termes d'un bail fixe de 6 ans pour un loyer annuel de 648 000 d'euros. À l'échéance de ce contrat de bail, Home Invest Belgium entend transformer le site en un projet mixte comportant une trentaine d'unités d'habitation et une activité commerciale au rez-de-chaussée. Le projet, situé à l'entrée du tunnel routier du Waasland et à proximité d'une ligne de tramway traversant la ville, offre une grande facilité d'accès.

Avec cette acquisition à Anvers, Home Invest Belgium accélère sa stratégie de croissance dans les grandes villes belges. Le projet est situé près de Het Eilandje, un quartier très recherché à Anvers où se situe, entre autres, le Museum Aan de Stroom (MAS) situé sur le quai Napoléon. Ce quartier est un lieu de résidence convoité par de nombreux/nombreuses Anversoises/ Anversoises et se situe au carrefour entre le port d'Anvers et son centre historique.



### Pays-Bas – Oss – Verdijkstraat 81-87

Le 16 novembre 2021, Home Invest Belgium a clôturé l'acquisition d'un projet résidentiel aux Pays-Bas. Il s'agit d'un ancien couvent carmélite, transformé en 87 appartements locatifs et un rez-de-chaussée commercial à Oss, une ville située dans la province du Brabant septentrional. Les revenus locatifs annuels en pleine occupation s'élèvent à 781 500 d'euros. La valeur d'investissement du bien est de 16,3 millions d'euros.

Le complexe se compose de 87 logements sociaux dont les surfaces habitables varient de 20 à 65 m<sup>2</sup>. Les logements sociaux sont proposés pour un loyer de base ne dépassant pas le seuil en vigueur (752,33 d'euros par mois en 2021). Aux Pays-Bas, une grande partie du marché du logement relève du régime social. Le marché locatif social représente ainsi 33 % du marché total du logement, et environ 76 % du marché locatif résidentiel. En raison de la pénurie d'habitations abordables et de la forte demande de location, les logements sont déjà tous loués. Le rez-de-chaussée commercial cherche quant à lui encore un/une locataire. Home Invest Belgium bénéficie d'une garantie de revenus locatifs de 12 mois pour cet espace.



# Projets de rénovation et de développement

## Réception de The Felicity – Laeken (Bruxelles)

Le projet The Felicity (rue Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Bruxelles) a été réceptionné en juin 2021. Il s'agit du redéveloppement d'un ancien entrepôt à Laeken en 37 nouveaux appartements, 11 maisons et 51 places de parking. Le projet répond à la forte demande de logements de qualité et durables dans un cadre de vie agréable. Le projet est donc un succès commercial. À la fin de l'année, l'immeuble était déjà entièrement loué.



## The Fairview – Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles)

Le projet The Fairview (avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) est un projet de construction neuve de 42 logements. Les travaux de construction avancent bien. La réception de l'immeuble est prévue en mars 2022.



## Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles)

Les architectes A2RC ont été mandatés/mandatées et ont élaboré une esquisse pour un projet résidentiel de 46 appartements, un espace commercial et un bureau au rez-de-chaussée. Le permis de construire est attendu pour le second semestre 2022.



## Samberstraat 8-12 – Anvers

Le projet Samberstraat consiste en la construction de 37 appartements, 1 espace de bureau, 38 places de parking et 88 abris à vélos.

Home Invest Belgium a commencé les travaux au deuxième trimestre 2021 et prévoit une réception au quatrième trimestre 2023.





### Niefhout – Turnhout

Le projet Niefhout consiste en un développement, en collaboration avec ION, d'un projet résidentiel, composé de 92 unités résidentielles, 47 places de stationnement, 32 abris à vélos et un local commercial.

La réception provisoire des travaux est prévue pour le premier trimestre 2023.



### L'Angelot – Namur

Home Invest Belgium a entamé la rénovation totale de la partie résidentielle (d'une surface de 4.323 m<sup>2</sup>) de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur). Au total, 57 unités sont en cours de rénovation. Les travaux ont débuté au premier trimestre 2021. La réception est prévue pour fin 2022.



## Ventes

En 2021, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de 9,89 millions d'euros. Une plus-value nette de 0,43 million d'euros a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens, soit 4,6% au-dessus de la dernière juste valeur, et une plus-value distribuable de 5,24 millions d'euros par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés).

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés) forment une contribution positive au résultat distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

## Gestion du portefeuille

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel s'accélérer au cours de l'exercice 2021 avec une forte demande d'habitations de qualité dans les régions où elle opère. Cela s'est traduit par un taux d'occupation

record. Le taux d'occupation moyen<sup>1</sup> des placements en biens immobiliers disponibles à la location a augmenté à 97,2% en 2021 (contre 94,3% en 2020).

<sup>1</sup> Le taux d'occupation moyen représente le pourcentage moyen sur une certaine période des loyers contractuels de l'espace loué, au prorata de la somme des loyers contractuels de l'espace loué plus la valeur locative estimée de l'espace non loué. Le taux d'occupation est calculé hors (i) immeubles en cours de rénovation, (ii) immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation et (iii) immeubles en vente.

# Corporate governance

## Composition du conseil d'administration

### *Nomination d'un administrateur indépendant*

Le conseil d'administration a décidé de coopter Philip De Greve, à compter du 22 février 2021, sous réserve de l'approbation de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers). Ce dernier a donc rejoint le conseil d'administration pour la durée restante du mandat de Koen Dejonckheere, jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2023. La nomination définitive de M. Philip De Greve en tant qu'administrateur a été approuvée lors de l'assemblée générale du 4 mai 2021.



## Fusion par absorption de sociétés du périmètre

Le 18 juin 2021, le projet de fusion par absorption de ClarEstates SRL a été déposé au greffe du tribunal de l'entreprise néerlandophone de Bruxelles. Le conseil d'administration, qui a approuvé cette fusion, a eu lieu le 12 juillet 2021.

## Programme de rachat d'actions propres

Le 9 décembre 2021, Home Invest Belgium SA a annoncé qu'elle allait lancer un programme de rachat d'actions propres. Ce programme s'inscrit dans le cadre de l'autorisation accordée au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2020. Le nombre maximum d'actions que Home Invest Belgium rachètera dans le cadre de ce programme est limité à 16 000. Le montant maximum alloué au programme de rachat est de 2 000 000 d'euros.

Le rachat d'actions propres sera effectué sous le régime de la sphère de sécurité prévu par le Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché (règlement relatif aux abus de marché) et abrogeant la directive 2003/6/CE du Parlement européen et du Conseil et les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission, ainsi que le Règlement délégué (UE) 2016/1052 de la Commission du 8 mars 2016 complétant le Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil par des normes techniques de réglementation concernant les conditions applicables aux programmes de rachat et aux mesures de stabilisation.

L'objectif du programme de rachat est de répondre aux obligations découlant des programmes d'options sur actions ou d'autres attributions d'actions aux membres du personnel, dirigeants/dirigeantes ou membres des organes de surveillance de Home Invest Belgium SA, et plus particulièrement du plan d'incitation à long terme pour le senior management, conformément à la politique de rémunération.

Le nombre maximum d'actions que Home Invest Belgium achètera dans le cadre de ce programme est limité à 16 000. Le programme de rachat d'actions court du 10 décembre 2021 au 31 décembre 2022 ou jusqu'à ce que le nombre prédéterminé d'actions ait été racheté. Le montant maximum qui alloué au programme de rachat d'actions s'élève à 2 000 000 d'euros.

Les actions propres seront achetées sur Euronext Brussels (XBRU). L'exécution du programme de rachat sera prise en charge par une société intermédiaire indépendante, à savoir BANK DEGROOF PETERCAM SA/NV, qui jouira d'un mandat discrétionnaire pour procéder au rachat. Par conséquent, les rachats peuvent avoir lieu aussi bien en période ouverte qu'en période fermée.

Home Invest Belgium informera le marché du déroulement du programme de rachat conformément à la réglementation en vigueur.

Au 31 décembre 2021, la société avait racheté 1 896 de ses propres actions dans le cadre de ce programme.

---

# Déclarations COVID-19

---

## Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier s'est montrée robuste en 2021. Durant cette période, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des placements en biens immobiliers pour un montant total de 26,55 millions d'euros, principalement dans le segment de l'immobilier résidentiel. Dans ce contexte, nous notons que dans le secteur du tourisme, les rapports des experts immobiliers indépendants ont été établis avec une 'material evaluation uncertainty', telle que définie par les normes RICS.

## Financement et position de liquidité

La société jouit d'une structure de financement équilibrée et d'une position de liquidité solide. Le taux d'endettement s'élève à 53,65% (AR SIR) et 52,49% (IFRS) au 31 décembre 2021. La société dispose de 40 millions d'euros de lignes de crédit disponibles. La société n'a pas de date d'échéance pour les lignes de crédit ou les emprunts obligataires en 2022. Les prochaines échéances sont en 2023.

## Activités de location

La pandémie n'a eu aucun impact sur le taux d'occupation en 2021, qui est passé à 97,2% en 2021 (contre 94,3% en 2020). La pandémie n'a eu pratiquement aucun impact sur le comportement de paiement ou les arriérés de paiement dans le segment «résidentiel», le marché principal de Home Invest Belgium. Le segment «résidentiel» représente 82,5% de la juste valeur des placements en biens immobiliers disponibles à la location. Dans les segments «tourisme» et «commercial», qui représentent respectivement 7,7% et 7,1% des placements en biens immobiliers disponibles à la location, Home Invest Belgium mène des discussions avec ses locataires au cas par cas. Dans le segment «commercial», Home Invest Belgium a conclu des accords avec la majorité de ses locataires. En 2021, Home Invest Belgium a constitué des provisions pour les créances douteuses au mieux de ses estimations. Dans l'ensemble, Home Invest Belgium a enregistré de solides résultats d'exploitation en 2021, malgré la crise sanitaire liée au Covid-19. Nous ne prévoyons aucune autre conséquence financière de la pandémie de coronavirus durant les périodes clôturées.

# RÉSUMÉ DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31/12/2021

## Chiffres clés consolidés

| COMPTE DE RÉSULTAT (en k €)  | FY 2021           | FY 2020           |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>  | 27.202            | 26.227            |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>                               | 19.552            | 17.683            |
| <b>MARGE OPÉRATIONNELLE<sup>2</sup></b>  | 71,9%             | 67,4%             |
| XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement   | 431               | 1.135             |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement                                    | 26.546            | 6.590             |
| XIX. Autres résultats du portefeuille  | 637               | -576              |
| <b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | 27.614            | 7.149             |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   | 47.166            | 24.832            |
| XX. Revenus financiers   | 51                | 52                |
| XXI. Charges d'intérêts nettes   | -4.542            | -4.248            |
| XXII. Autres charges financières   | -92               | -58               |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers                              | 4.258             | -3.893            |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  | -325              | -8.147            |
| XXIV. Part dans le résultat des sociétés et des coentreprises associées                            | 2.245             | 2.466             |
| <b>IMPÔTS</b>  | -221              | -263              |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | 48.866            | 18.887            |
| Exclusion du résultat sur portefeuille   | -27.614           | -7.149            |
| Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers                      | -4.258            | +3.893            |
| Exclusion des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées | -711              | -1.026            |
| <b>RÉSULTAT EPRA<sup>3</sup></b>   | 16.283            | 14.604            |
| Nombre moyen d'actions <sup>4</sup>  | 3.288.547         | 3.288.146         |
| <b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €)</b>  | 14,86             | 5,74              |
| <b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)</b>   | 4,44              | 4,44              |
| <b>RÉSULTAT DISTRIBUTABLE<sup>5</sup> PAR ACTION (en €)</b>  | 6,54              | 5,97              |
| <b>BILAN</b>   | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
| Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)                                   | 342.950           | 310.173           |
| Total des actifs   | 737.012           | 653.909           |
| <b>Taux d'endettement (AR SIR)<sup>6</sup></b>   | 53,65%            | 52,40%            |
| <b>Taux d'endettement (IFRS)<sup>7</sup></b>   | 52,59%            | 50,97%            |

<sup>2</sup> Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

<sup>3</sup> Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille, (ii) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

<sup>4</sup> Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les 13.072 actions propres détenues par la société.

<sup>5</sup> Le résultat distribuable est défini comme l'EPRA earnings augmenté des plus-values réalisées sur les ventes.

<sup>6</sup> Le taux d'endettement (AR SIR) est le taux d'endettement calculé conformément à l'AR SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

<sup>7</sup> Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR SIR), mais basé sur et réconciliable avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

| PAR ACTION  | 31/12/2021    | 31/12/2020   |
|---|---------------|--------------|
| Nombre d'actions à la date de clôture <sup>8</sup>    | 3.288.786     | 3.288.146    |
| Cours de bourse à la date de clôture                  | 122,00        | 115,50       |
| <b>IFRS VAN par action<sup>9</sup></b>                | <b>104,34</b> | <b>94,33</b> |
| Prime par rapport à l'IFRS VAN (à la date de clôture) | 16,9%         | 22,40%       |
| <b>EPRA VAN par action<sup>10</sup></b>               | <b>104,96</b> | <b>96,50</b> |
| Prime par rapport à l'EPRA VAN (à la date de clôture) | 16,2%         | 19,70%       |

<sup>8</sup> Le nombre moyen d'actions a été calculé à l'exclusion des 13.072 actions détenues par la société.

<sup>9</sup> IFRS VAN par action = valeur de l'actif net par action selon les normes IFRS.

<sup>10</sup> EPRA VAN par action = valeur de l'actif net ou la valeur nette par action, selon les «Best Practices Recommendations» de l'EPRA.

# Commentaires sur le compte de résultats consolidé

## Résultat locatif net

Le résultat locatif net en 2021 s'élève à 27,20 millions d'euros (par rapport à 26,23 millions d'euros en 2020).

## Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à 19,55 millions d'euros en 2021 (contre 17,68 millions d'euros en 2020).

La marge opérationnelle a augmenté à 71,9% en 2021 (par rapport à 67,4% en 2020) grâce à la maîtrise des coûts et à la réalisation d'économies d'échelle avec la plateforme opérationnelle.

## Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de 27,61 millions d'euros en 2021.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à 0,43 million d'euros en 2021. Home Invest Belgium a vendu en 2021 des immeubles de placement pour 9,89 millions d'euros. Le prix de vente était supérieur de 4,6% par rapport à la dernière juste valeur.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des placements en biens immobiliers en 2021 pour un montant de 26,55 millions d'euros. Ces variations consistent en :

- Une variation positive de 30,25 millions d'euros en Belgique, principalement due au segment résidentiel du portefeuille immobilier.
- Une variation négative de 3,70 millions d'euros aux Pays-Bas, principalement due à l'augmentation du droit de mutation de 2,00% à 8,00%.

Pour le segment du tourisme, les rapports des experts immobiliers indépendants ont été préparés conformément à la « Valuation Practice Alert » publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (« RICS ») le 2 avril 2020, en tenant compte d'une « incertitude d'évaluation matérielle », déterminée par les normes RICS. Tous les autres segments ont été évalués sans « incertitude d'évaluation significative ».

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à 0,64 million d'euros. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

## Résultat financier

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent en 2021 à 4,54 millions d'euros. Le coût de financement moyen s'élève à 1,58% sur cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à 4,26 millions d'euros en 2021. Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (« interest rate swaps »).

## Impôts

Les impôts s'élèvent à -0,22 million d'euros en 2021 (contre -0,26 million d'euros en 2020).

## Résultat net

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à 48,87 millions d'euros en 2021, soit 14,86 € par action.

## Résultat EPRA

Après ajustement du résultat net pour (i) le résultat sur portefeuille, (ii) les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises, le résultat EPRA s'élève à 16,28 millions d'euros en 2021, soit une hausse de 11,5% (par rapport à 14,60 millions d'euros pour l'année 2020).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 11,5%. Il est passé de 4,44 d'euros en 2020 à 4,95 d'euros en 2021.

## Résultat distribuable

En 2021, les ventes d'immeubles de placement réalisées se sont soldées par une plus-value de 5,24 millions d'euros par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés). Ces plus-values réalisées contribuent au résultat distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

Le résultat distribuable, défini comme le résultat EPRA augmenté des plus-values distribuables réalisées sur les ventes, s'élève en 2021 à 21,52 millions d'euros, soit 6,54 d'euros par action.

---

# Commentaires sur le bilan consolidé

---

## Capitaux propres et valeur nette par action

Au 31 décembre 2021, les capitaux propres du groupe s'élevèrent à 342,95 millions d'euros, soit une augmentation de 10,6% par rapport au 31 décembre 2020.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 10,6% pour passer à 104,34 d'euros au 31 décembre 2021 (contre 94,33 d'euros au 31 décembre 2020).

L'EPRA NTA par action a augmenté de 8,8% pour passer à 104,96 d'euros au 31 décembre 2021 (contre 96,50 d'euros au 31 décembre 2020).

# Structure de financement

## Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 53,65% au 31 décembre 2021. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 52,49%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de 244,74 millions d'euros, pour financer de nouveaux investissements.

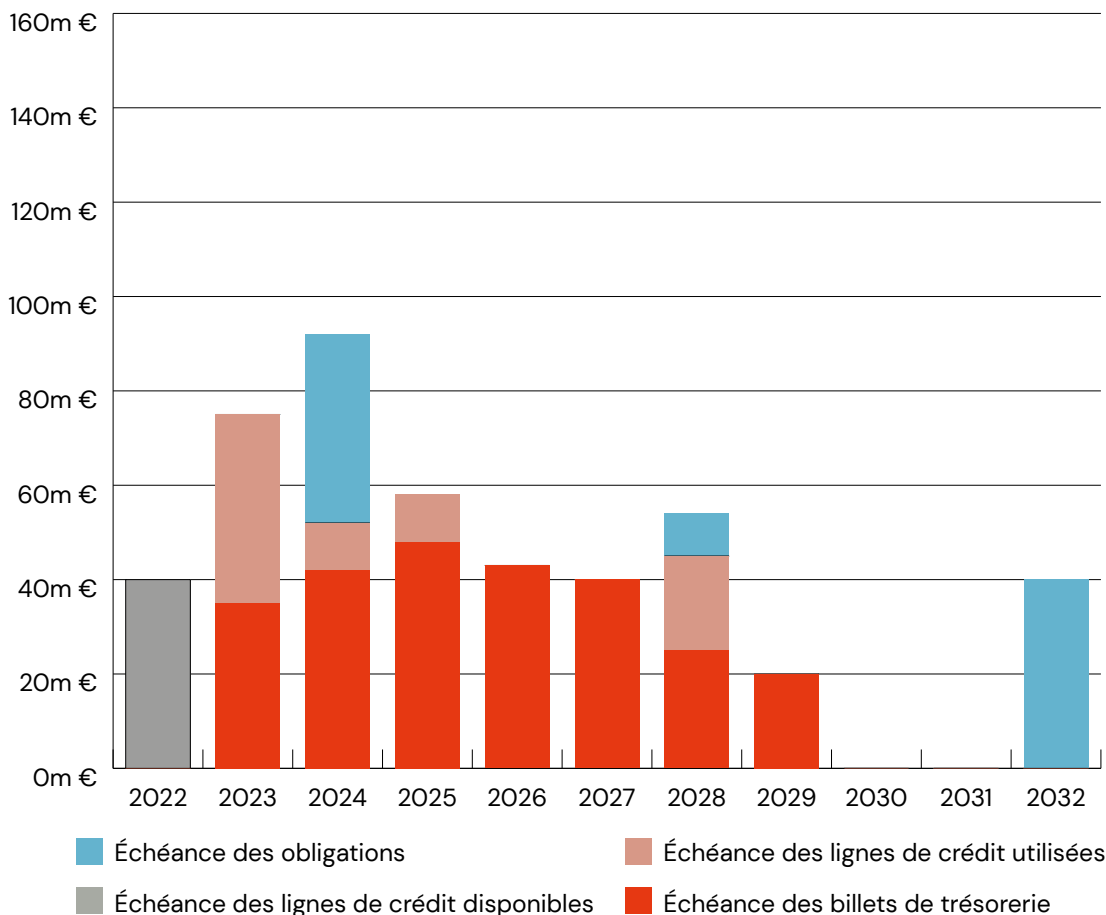
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de 22,66 millions d'euros pour financer de nouveaux investissements.

## Composition des dettes financières

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de 382,00 millions d'euros qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de 253,00 millions d'euros. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2022. La prochaine date de maturité tombe en 2023.
- Des emprunts obligataires à concurrence 89,00 millions d'euros avec des dates de maturité jusqu'en 2032.
- Billets de trésorerie à court terme (« commercial paper ») pour un montant de 40,00 millions d'euros. Nonobstant le caractère court terme des « commercial paper », le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (« back-up lines »).

## ÉCHÉANCES DES DETTES FINANCIÈRES (EN MILLIONS D'EUROS)





La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 5,4 ans.

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium disposait de 80,00 millions d'euros de crédits disponibles non prélevés dont :

- 40,00 millions d'euros de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- 40,00 millions d'euros de lignes de crédit disponibles.

### Couverture des intérêts

Au 31 décembre 2021, 92,1% des dettes financières (soit un montant de 352,0 millions d'euros) avaient un

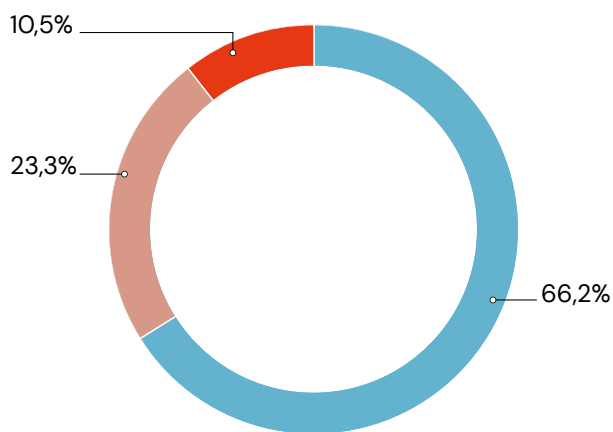
taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (« interest rate swaps ») comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 6,3 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de 0,89 million d'euros en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

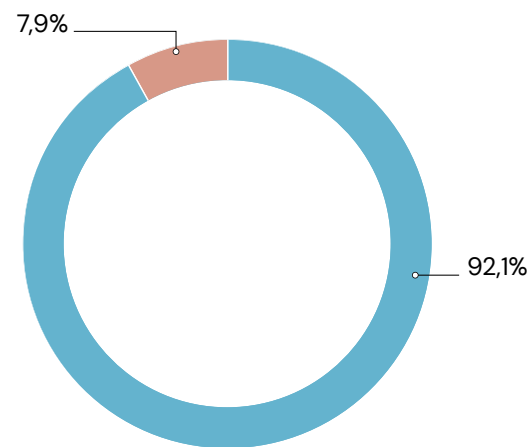
Par sa politique de couverture, le conseil d'administration souhaite protéger la société contre une hausse éventuelle des taux d'intérêt.

#### TYPE DE DETTES



- Crédits bancaires
- Crédits obligataires
- Billets de trésorerie

#### TAUX FIXES/VARIABLES



- Taux fixe
- Taux flexible

## AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION

### Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)

Les facteurs de risque sont décrits dans le chapitre «Facteurs de risque».

### Utilisation des instruments financiers

Home Invest Belgium organise sa politique financière afin de pouvoir disposer à tout moment de lignes de crédit suffisantes. Il suit le risque de taux d'intérêt auquel il serait exposé et s'évertue dans la mesure du possible à le limiter au maximum.

L'utilisation des instruments financiers fait l'objet de la section «Risques financiers» dans le chapitre «Facteurs de risque» du présent rapport financier annuel. Les éléments suivants y sont présentés : le taux d'endettement, le risque de liquidité, le risque de change, le risque de contrepartie bancaire, le risque lié aux variations des taux d'intérêt, le risque lié à la variation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2021, le risque lié à la liquidité de l'action et le risque lié à la distribution du dividende.

### Recherche et développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2021 au sens des articles 3:6 et 3:35 du Code des Sociétés et Associations.

### Information dans le cadre de l'article 3:32, 6° du Code des Sociétés et Associations

M. Eric Spiessens, administrateur indépendant et président du comité d'audit, dispose de l'indépendance et de la compétence requises par le point 6° de l'article 3:32 du Code des Sociétés et Associations en matière de comptabilité et d'audit (voir «Déclaration de gouvernance d'entreprise»).

### Actions propres

À la clôture de l'exercice, Home Invest Belgium détient 13 072 actions propres.

# PERSPECTIVES

## Dividende

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium et de l'évolution favorable des prix de l'immobilier ces dernières années, le conseil d'administration propose d'augmenter la distribution aux actionnaires pour l'exercice 2021 à 5,31 d'euros par action sera proposée, soit une augmentation pour la 22e année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison :

- d'un dividende brut de 4,96 d'euros par action (une augmentation de 0,01 d'euros par rapport à 4,95 d'euros pour l'exercice 2020) qui sera proposé à l'assemblée générale du 3 mai 2022.
- d'une réduction des capitaux propres de 0,35 d'euros par action qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire. Cette distribution consistera à son tour en partie à une réduction de capital et en partie à la distribution des réserves (conformément à l'article 18 alinéa 7 du CIR).

Le 10 décembre 2021, un acompte sur dividende de 4,25 d'euros brut par action a été mis en paiement. Après approbation du dividende brut de 4,96 d'euros par action par l'assemblée générale annuelle, le dividende final sera de 0,71 d'euros brut par action.

Pour les années à venir, le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation annuelle des dividendes égale ou supérieure à l'inflation. Le conseil d'administration se base sur les éléments suivants :

- le revenu locatif indexé constant des placements en biens immobiliers existants ;
- la maîtrise des coûts opérationnels de la société ;
- la politique de couverture de la société, qui offre une bonne visibilité sur les charges d'intérêt et permet de les évaluer à moyen terme ;
- le pipeline existant des projets de développements ;
- les réserves accumulées par la société au fil des ans.

## Perspectives 2022

En 2021, le résultat opérationnel de Home Invest Belgium a évolué positivement par rapport à l'année précédente.

Le marché locatif résidentiel continue à se développer de façon favorable dans les villes où Home Invest Belgium est active, principalement pour les raisons suivantes :

- une tendance à long terme de l'urbanisation caractérisée par l'accroissement démographique dans les grandes villes, tant des jeunes générations que des plus âgées, qui entraîne une croissance de la demande de logements ;
- une augmentation de la proportion de locataires dans les grandes villes, qui s'explique entre autres par un besoin croissant de flexibilité et un changement d'attitude à l'égard de la propriété privée et des conceptions axées sur le partage.

Home Invest Belgium possède un portefeuille immobilier durable vu le jeune âge de celui-ci. Plus de 50% du portefeuille immobilier a moins de 10 ans d'âge. Compte tenu de cet atout et de l'emplacement des immeubles qui sont principalement situés dans des centres urbains, Home Invest Belgium a toutes les cartes en main pour jouer un rôle de leader dans les conditions de marché favorables.

Home Invest Belgium a pour ambition d'étendre ses activités à l'international dans son positionnement de spécialiste du marché résidentiel locatif.

Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme sa confiance dans les prévisions à long terme de la société.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

La Déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de gestion des risques) est reprise dans le chapitre intitulé « Déclaration de gouvernance d'entreprise », des pages 104 à 125 du présent rapport financier annuel.

# VISION ESG HOME INVEST BELGIUM

## VISION ESG HOME INVEST BELGIUM

|   |    |
|---|----|
| Introduction .....  | 45 |
| Cadre ESG .....   | 49 |
| Implémentation ESG .....  | 53 |
| THÈME 1 : Villes durables .....                                   | 55 |
| THÈME 2 : Climat et Énergie .....                                 | 58 |
| THÈME 3 : Consommation responsable<br>et Innovation .....         | 60 |
| THÈME 4 : Biodiversité et Eau .....                               | 64 |
| THÈME 5 : Santé et Bien-être .....                                | 66 |
| THÈME 6 : Égalité .....   | 68 |
| THÈME GLOBAL : Bonne Gouvernance<br>et Gestion d'entreprise ..... | 70 |
| Lexique .....   | 72 |

---

# INTRODUCTION

---

*EQUIPE ESG signifie Environnemental, Social et Gouvernance. L'ESG est un concept qui encourage les entreprises à intégrer les aspects environnementaux et sociaux dans leur stratégie et dans leur modèle économique. L'objectif est d'élargir l'évaluation de l'entreprise afin de mieux comprendre les différents effets des activités de l'entreprise et l'interaction avec les autres secteurs, l'environnement et les parties prenantes. Un dialogue est engagé à cette fin, avec les parties prenantes notamment. Cela installe un échange qui élargit la base de soutien de sorte que les conséquences négatives soient réduites, mais surtout que les conséquences sociales positives globales soient accrues.*

---

## La nécessité de l'intégration de l'ESG vous laisse encore sceptique ?

Les sept dernières années sont très probablement les plus chaudes jamais enregistrées.

«La planète se transforme sous nos yeux». C'est en ces termes que nous prévient l'Organisation météorologique mondiale des Nations Unies dans son rapport annuel, paru non par hasard au début de la Conférence COP26 des Nations unies sur le climat à Glasgow. Elle doit donc constituer un « tournant décisif » pour l'humanité et pour la planète, déclare le Secrétaire général des Nations Unies, Antonio Guterres.

Ensemble, les bâtiments de l'UE sont responsables de 40 % de notre consommation d'énergie et de 36 % des émissions de gaz à effet de serre, principalement issues de la construction, l'utilisation, la rénovation et la démolition<sup>2</sup>.

Il est donc primordial et urgent de guider le secteur vers de nouvelles opportunités durables et de construire ensemble une société à la hauteur de notre avenir.

Home Invest Belgium avait déjà un certain nombre d'initiatives à son actif dans le domaine de l'ESG, notamment :

- Installation de batteries destinées à stocker l'énergie renouvelable excédentaire pour l'immeuble *The Felicity* afin de l'utiliser durant les périodes de production d'énergie limitée.
- Investissement dans la cogénération dans nos dernières réalisations (*The Factory, The Horizon, The Pulse, Liberty's* et *The Inside*), afin de produire conjointement chaleur et électricité et de réduire ainsi la consommation et les coûts.

- Achat de 100 % d'énergie renouvelable pour les espaces communs de tous nos bâtiments par le biais de nos contrats d'approvisionnement.
- Développement des espaces et services communs (hall d'entrée, salle de fitness, blanchisserie) dans les immeubles *The Horizon, The Link, The Fairview, Niefhout* et *Jourdan* afin d'améliorer le quotidien de nos locataires.
- Développement de notre Solution Center pour répondre à toutes les questions et problèmes de nos locataires
- Participation à l'amélioration de notre environnement grâce à la «Place d'Or», en rénovant une place publique de Molenbeek.

Nous souhaitons toutefois intégrer l'ESG de manière structurelle dans nos activités.

Ce chapitre est la première forme étendue de rapport sur nos activités dans le domaine de l'ESG. Il s'agit avant tout d'une description qualitative de notre vision et de nos activités en matière d'ESG. Nous y avons déjà spécifié des objectifs quantifiés lorsque cela était possible. Durant les prochaines années, nous fixerons des objectifs supplémentaires et rendrons progressivement compte des résultats obtenus.

<sup>1</sup> <https://public.wmo.int/en/media/press-release/state-of-climate-2021-extreme-events-and-major-impacts>

<sup>2</sup> [https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17\\_en](https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en)

## Quel est l'impact de Home Invest Belgium en matière d'ESG ?

Home Invest Belgium possède une cinquantaine d'immeubles. L'impact de Home Invest Belgium est principalement perceptible au niveau de la gestion de son portefeuille immobilier, de ses décisions en matière d'investissement et dans les choix effectués dans le cadre des projets de développement.

Les nouveaux besoins sont répertoriés par le biais d'un examen périodique du portefeuille immobilier. D'autres déclencheurs potentiels sont la conformité à la législation, l'anticipation de la nouvelle législation à venir et, enfin, les attentes des parties prenantes.

Dans la décision d'achat d'actifs existants, la qualité de l'immeuble destiné à générer des revenus locatifs à long terme doit répondre aux critères environnementaux en vigueur à ce moment-là ou permettre la réalisation de travaux à court terme pour parvenir à cette performance. Le comité d'investissement évalue le positionnement « durable » du bâtiment lors du processus d'achat.

En termes de projets de développement, nous mettons à profit le savoir-faire de l'équipe pour concevoir des bâtiments dont la sélection des matériaux de construction ou des technologies s'inscrit dans une vision à long terme, par définition axée sur la durabilité.

Sur le plan social, nous observons notre impact principalement sur deux catégories de parties prenantes :

### LES LOCATAIRES

Home Invest Belgium s'efforce de mener une politique dans l'intérêt de toutes ses parties prenantes. Compte tenu du grand nombre de locataires avec qui elle est en contact (environ 2 000), Home Invest Belgium occupe une position privilégiée pour diffuser les valeurs qu'elle défend. L'entreprise entend traiter ses locataires de manière équitable et offrir des services de qualité, dans les limites des engagements contractuels entre bailleur et locataire.

Home Invest Belgium tente de répondre de la manière la plus pratique possible aux besoins changeants de la population au sein de ses bâtiments et projets, par exemple en tenant compte de la diminution de la taille moyenne des familles ou en aménageant des espaces communs dans les bâtiments. La stratégie de Home Invest Belgium est axée sur des emplacements, des volumes et des services différents afin de répondre aux besoins d'un maximum de personnes.

En outre, la nouvelle application HOMI sera introduite en 2022. Grâce à cette application, un locataire potentiel peut demander une visite entièrement en ligne, soumettre une candidature et signer son bail de façon numérique. Dans le courant de l'année 2022, cette

application sera enrichie de diverses fonctions de gestion et d'entretien des immeubles, et les locataires auront accès à un portail qui leur permettra de s'informer de la vie de leur immeuble, de suivre leur contrat en ligne et de connaître le statut des demandes de service.

Notre ambition est d'être un « Bailleur de Choix ».

### LE PERSONNEL

Notre société est consciente du fait qu'elle ne peut mener à bien sa mission de logement que grâce aux efforts quotidiens et motivés des membres de son personnel. Ils sont à n'en pas douter notre atout le plus précieux. Au 31 décembre 2021, la direction gérait une équipe d'une cinquantaine de membres du personnel. Lors de la composition et de l'élargissement des équipes, Home Invest Belgium recherche des profils variés et complémentaires, d'âges et d'expériences différents, ce qui favorise la diversité et la richesse de l'interaction.

Afin d'assurer un bon fonctionnement global, une bonne gouvernance d'entreprise est essentielle à cet égard. La gouvernance d'entreprise comprend un certain nombre de mesures concernant la manière dont les organisations sont gérées et contrôlées, et le mode de communication vis-à-vis des acteurs et actrices externes. Il est important d'exploiter les ressources de manière optimale et d'y apporter une justification appropriée.

### VALEURS

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de nos valeurs. Dans les prochaines années, nous interrogerons nos parties prenantes et sonderons si elles reconnaissent ces valeurs dans leur contact avec Home Invest Belgium.

#### Intégrité

Nous agissons dans le respect et sommes fiables l'un envers l'autre, envers nos clients, fournisseurs, actionnaires et à l'égard des autorités. On fait ce qu'on dit, on dit ce qu'on fait. Nous sommes irréprochables, agissons de manière transparente, indépendante et correcte. Nous attendons la même chose de la part de tous nos partenaires.

#### Orientation client

Nous connaissons nos clients (internes et externes), et sommes à leur disposition et à l'écoute de leurs besoins et de leurs intérêts. Ensemble, nous réfléchissons et apportons des solutions rapides et qualitatives. Ensemble, nous construisons un cadre de vie sûr, agréable, confortable et stimulant pour nous-mêmes et tous nos clients.

### Durable

Nous contribuons à construire un avenir sain et durable. Nous sommes conscients de notre responsabilité sociétale, aujourd'hui et demain. Durable signifie aussi que nous oeuvrons à mettre en place un modèle sain et rentable à long terme. Pour cela, nous recherchons toujours l'harmonie entre l'humain et l'environnement.

### Entreprenant

Nous encourageons l'initiative et promovons l'entreprenariat. Nous assumons nos responsabilités. Nous osons l'innovation et n'hésitons pas à adapter notre trajectoire. Nous relevons de nouveaux défis, et acceptons que pour grandir nos erreurs sont des leçons.

### Excellent

Nous visons à être les meilleurs dans notre domaine. En cours de route, nous nous interrogeons en permanence sur la meilleure façon d'atteindre cet objectif, et ce que nous pouvons améliorer. Nous maîtrisons des procédures claires et développons notre expertise en

continu. Nos partenaires sont également choisis sur base de leur expertise et de leurs qualités.

### Équipe

Nous avançons en tant qu'équipe vers notre but, dans le respect mutuel. Nous transcendons les intérêts personnels, et mettons l'égo de côté. Nous portons activement intérêt au travail des autres et nous nous entraïdons. Nous sommes une organisation inclusive, de l'intérieur comme à l'extérieur.

### (Mega) Tendances, Risques et Opportunités

Les activités de Home Invest Belgium ont un impact à plusieurs niveaux. Cependant, comme toute entreprise, elle est sensible aux (méga) tendances mondiales qui affectent ses activités, telles que l'économie collaborative émergente et l'évolution des technologies, ainsi que les influences mondiales aux niveaux macroéconomique et géopolitique.

En termes de risques et d'opportunités, nous avons identifié les priorités suivantes :

|  | RISQUES   | MAÎTRISE DES RISQUES<br>OPPORTUNITÉS  |
|--|---|---|
| <b>ESSENTIEL</b>   |   |   |
| <b>CHANGEMENT CLIMATIQUE PHÉNOMÈNES MÉTÉOROLOGIQUES EXTRÊMES</b>     | Recul du confort pour nos locataires<br>Augmentation du CTP (coût total de propriété).                              | Analyse des risques<br>Matériaux résistants à la chaleur<br>Objectifs en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation   |
| <b>MANQUE DE MATIÈRES PREMIÈRES</b>                                  | Augmentation du CTP<br>Augmentation des retards dans le développement des nouveaux projets et la réparation         | Charte de Circularité<br>Utilisation de ressources et de matériaux alternatifs  |
| <b>URBANISATION</b>  | Saturation des réseaux<br>La qualité de vie se détériore (zones de chaleur ; qualité de l'air ; confort individuel) | Développement de communautés<br>Diminution du CTP   |
| <b>PÉNURIE DE TERRAINS</b>   | Augmentation du CTP   | Densification créative<br>Rénovation de biens immobiliers obsolètes existants   |
| <b>PERTE DE BIODIVERSITÉ</b>   | Recul du bien-être  | Intégration de directive relative à la conservation de la biodiversité et à l'amélioration de la biophilie                                |
| <b>AUGMENTATION DE LA DEMANDE D'ÉNERGIE</b>                          | Augmentation des coûts énergétiques   | Recours à des technologies à faible consommation, développement d'une production énergétique locale propre et de ressources alternatives. |
| <b>IMPORTANT</b>   |   |   |
| <b>NUMÉRISATION ET NOUVEAUX MODÈLES D'ENTREPRISE/ D'ORGANISATION</b> | Protection des données à caractère personnel  | Diminution du CTP<br>Développement de communautés<br>Démobilisation de main-d'œuvre   |
| <b>DÉVELOPPEMENTS TECHNOLOGIQUES</b>                                 | Complexité trop élevée pour l'utilisation et la maintenance   | Diminution du CTP<br>Démobilisation de main-d'œuvre   |
| <b>INÉGALITÉ</b>   | Sentiment de sécurité   | Besoin croissant de logements abordables  |
| <b>À SUIVRE</b>  |   |   |
| <b>VIELLISSEMENT DE LA POPULATION</b>                                |   | Besoin croissant de logements<br>Augmentation de la durée moyenne de location   |
| <b>MONDIALISATION</b>  | Davantage de mouvements de population, séjour plus court  | Offrir une flexibilité en termes de logement  |

Home Invest Belgium suit les évolutions démographiques et les tendances du marché résidentiel, telles que la réduction de la taille des logements, l'émergence des espaces partagés, la demande de services dans les immeubles ainsi que les considérations environnementales.

Certains des enjeux auxquels nous sommes confrontés dans le cadre du développement approfondi de l'ESG pour notre activité vont de pair avec le défi permanent de trouver, concevoir ou maintenir des produits appropriés. Nous devons ensuite tenir compte de l'évolution de la législation et parfois d'une certaine inertie dans notre secteur. Enfin, la taille de notre équipe implique que nous devons utiliser nos ressources aussi efficacement que possible.

Les risques sont atténués par :

- Des équipes internes de spécialistes dédiées
  - à l'acquisition : anticipation et contact direct avec les acteurs du marché et avec les opportunités
  - au développement : évaluation de la qualité de nos appartements, analyse approfondie des coûts et de l'impact en matière de développement et de maintenance
  - à la construction : garantie de la qualité, des coûts et du planning des appartements livrés

- à l'exploitation : location et entretien dans le but de pérenniser la valeur des bâtiments  
L'échange d'informations entre ces équipes stimule un processus d'amélioration continue.
- Coopération avec des conseillers/conseillères (avocats/avocates, architectes, ESG...) pour garder nos informations à jour
- Évaluation fréquente des besoins de rénovation des bâtiments.

Nous anticipons les besoins futurs, entre autres, par la constitution d'une équipe interne : « Design the future ».

Cette équipe est composée de membres du personnel issus de différents départements et veille à mener une réflexion axée sur l'avenir : durabilité, nouveaux services, différentes fonctions, design & recherche, innovation et numérisation... En bref : réfléchir au logement de demain.

### Engagement des parties prenantes

En sa qualité d'entreprise et de bailleur de biens résidentiels pour plus de 2 000 locataires, Home Invest Belgium est en contact quotidien avec diverses parties prenantes. Leur vision doit être connue et contribuera à déterminer la sélection des thèmes ESG à privilégier.

Home Invest Belgium consultera systématiquement de plus en plus de parties prenantes selon le plan suivant :

|      | PARTIES PRENANTES INTERNES   | PARTIE PRENANTE EXTERNE – PARTENAIRE <sup>3</sup>            | PARTIES PRENANTES EXTERNES                    |
|------|--|--|---|
| 2021 | Conseil d'Administration<br>Equipe dirigeante<br>Collaborateurs  | Locataires   |   |
| 2022 | Responsable des ressources humaines<br>Gestion du portefeuille (gestion des biens immobiliers, gestion des locations et Solution Center) | Agent immobilier<br>Institutions financières<br>Actionnaires |   |
| 2023 |  | Entrepreneurs  | Pouvoirs publics<br>Communautés environnantes |

<sup>3</sup> Les partenaires sont des parties prenantes avec lesquelles un engagement contractuel a été pris.



# CADRE ESG

## Références sélectionnées

L'intégration de la durabilité dans les activités commerciales peut s'avérer complexe, car elle implique la coexistence de différents cadres et lignes directrices. Pour l'instant, il n'a pas encore été décidé de procéder à une certification, mais les recommandations les plus pertinentes des différentes normes ESG et des cadres de certification sont utilisées comme référence, là où elles ont le plus d'impact.

Nous avons opté pour les références suivantes pour nos activités :

- **ODD de l'ONU** (globaux)
  - **WELL** (bien-être, locataires et quartier)
  - **BREEAM** (durabilité générale du bâtiment)
  - **GRESB** (gestion et portefeuille),
- et vous expliquons brièvement leur signification ci-après et pourquoi ils ont été choisis.

## ODD



En 2015, les Nations Unies ont défini les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) afin d'atteindre des objectifs durables d'ici 2030 et de conduire toutes les organisations vers la durabilité. Les principaux objectifs des ODD de l'ONU sont de mettre fin à la pauvreté, de protéger la planète et de promouvoir la paix et la prospérité pour tous dans le monde, sans laisser personne de côté.

La vision des Nations Unies en matière de durabilité consiste à reconnaître que l'éradication de la pauvreté et d'autres désastres doit être associée à des stratégies visant à améliorer la santé et l'éducation, à réduire les inégalités et à stimuler la croissance économique – tout en s'attaquant au dérèglement climatique et en œuvrant à la préservation de notre environnement naturel. Ces objectifs sont conformes à l'éthique et aux valeurs de Home Invest Belgium. Ils ont également été choisis parce qu'ils sont identifiables par nos parties prenantes.

Intégrer les ODD à la stratégie de Home Invest Belgium, c'est aiguïser l'ambition de développer des bâtiments durables sur le marché de la location résidentielle, en mettant l'accent sur des défis clés tels que le climat, la consommation responsable, l'économie circulaire, la santé et le bien-être, l'énergie renouvelable et abordable, mais aussi les inégalités et la pauvreté.

Un certain nombre d'ODD ont été retenus au moment de déterminer les priorités et la matérialité de Home Invest Belgium. Les **ODD primaires** déterminent le point de mire et les thèmes avec un haut niveau d'ambition. Ils ont été sélectionnés, d'une part, en raison de l'impact relatif du secteur du bâtiment en général (tel qu'identifié par le World Green Building Council) et, d'autre part, en raison des activités spécifiques de Home Invest Belgium en particulier (développement de bâtiments résidentiels en milieu urbain).

Les **ODD secondaires** sont des thèmes auxquels nous souhaitons également contribuer, mais qui ont un impact matériel moindre compte tenu de nos activités commerciales. Ils sont ainsi mentionnés explicitement, car certaines activités relèvent de plusieurs thèmes.

Nous nous sommes par exemple inspirés des ODD tels qu'identifiés par le World Green Building Council<sup>4</sup> :

## Comment les habitations durables peuvent-elles servir de tremplin pour la réalisation de divers objectifs du développement durable ?



Les **ODD primaires** et secondaires peuvent donc s'articuler en 6 thèmes de fond :

1. Villes durables : **11**
2. Climat et énergie : **7 et 13**
3. Consommation responsable et innovation : **12 et 9**
4. Biodiversité et Eau : **15 et 6**
5. Santé et bien-être : **3**
6. Égalité : **4, 5, 8, 10, 17**

Enfin, il existe également un thème général de Management, que nous associons à l'ODD 16 « Paix, justice et institutions efficaces ».

L'importance relative des ODD pris individuellement pour Home Invest Belgium est expliquée plus en détail dans ce document.

Home Invest Belgium suit de près l'évolution des processus de certification. Compte tenu de la situation actuelle du marché, Home Invest Belgium ne choisit pas encore de faire certifier son portefeuille de manière systématique, mais elle se concentrera sur les labels suivants et les intégrera automatiquement :

<sup>4</sup> <https://www.worldgbc.org>

## BREEAM – GUIDE DE LA DURABILITÉ GLOBALE DES BÂTIMENTS

BREEAM est un standard de certification internationalement reconnu pour les bâtiments durables, qui évalue la performance des actifs tout au long de leur cycle de vie (de la nouvelle construction à la mise en service et à la rénovation). Il s'agit de l'une des plus importantes certifications vertes utilisées dans le secteur de l'immobilier. BREEAM n'est pas seulement un cadre, il s'agit en effet d'un outil complet, contrôlé et certifié par des tiers. Il s'agit d'un label de qualité reconnu au niveau international pour la durabilité intégrée.

BREEAM constitue un cadre pertinent qui traduit les ODD de l'ONU dans le contexte de la planification directrice et de la construction, et fournit des conseils pratiques sur les mesures qui amélioreront la durabilité d'un projet donné. Home Invest Belgium utilise ce cadre pour évaluer les propositions afin de s'assurer qu'il fournit un plan de développement robuste et résilient.

BREEAM couvre plusieurs thèmes liés à l'ESG qui sont tous abordés dans la stratégie de Home Invest Belgium (gestion, énergie et CO2, santé et bien-être, affectation des sols et écologie, déchets).

La qualité et la durabilité sont des sujets ESG importants pour Home Invest Belgium. Afin de garantir la qualité des immeubles et la satisfaction des locataires, Home Invest Belgium s'efforce, le cas échéant, d'intégrer les critères BREEAM dans son programme d'exigences.

## WELL – GUIDE POUR LES LOCATAIRES

WELL est une certification internationale de construction qui se concentre sur les aspects sociaux et sur le bien-être, éléments fondamentaux pour la conception de cadres de vie sains.

Elle évalue l'impact du bâtiment sur la santé et sur le bien-être des locataires.

WELL prend en compte les multiples facteurs de l'environnement physique qui ont un impact significatif sur la santé, le bonheur et la productivité au quotidien. Elle définit des critères pour la conception de quartiers et d'espaces qui privilégient la santé et le bien-être des résidents dans tous les aspects et domaines de la vie en communauté.

La santé et le bien-être sont des sujets liés à l'ESG auxquels Home Invest Belgium est attachée. Afin de garantir la qualité des bâtiments et la satisfaction des locataires, Home Invest Belgium s'efforce, le cas échéant, d'intégrer les critères WELL dans son programme d'exigences.

## GRESB – GUIDE POUR LA GESTION

GRESB est un outil de reporting des performances liées à l'ESG, spécialisé dans le secteur de l'immobilier. Cette organisation aide les acteurs de l'immobilier à communiquer leurs performances en matière d'ESG en proposant un guide standardisé et une évaluation des performances basée sur son référentiel mondial. En 2020, plus de 610 entités et 40 808 actifs en Europe ont été évalués par le GRESB (GRESB, 2021).

### Matrice de matérialité

Nous inscrivons clairement notre impact sur la société dans une matrice de matérialité, comme le veut la norme GRI. La matrice de matérialité identifie les thèmes matériels importants en matière d'ESG : les thèmes qui sont à la fois stratégiques pour l'organisation et qui répondent aux attentes des parties prenantes.

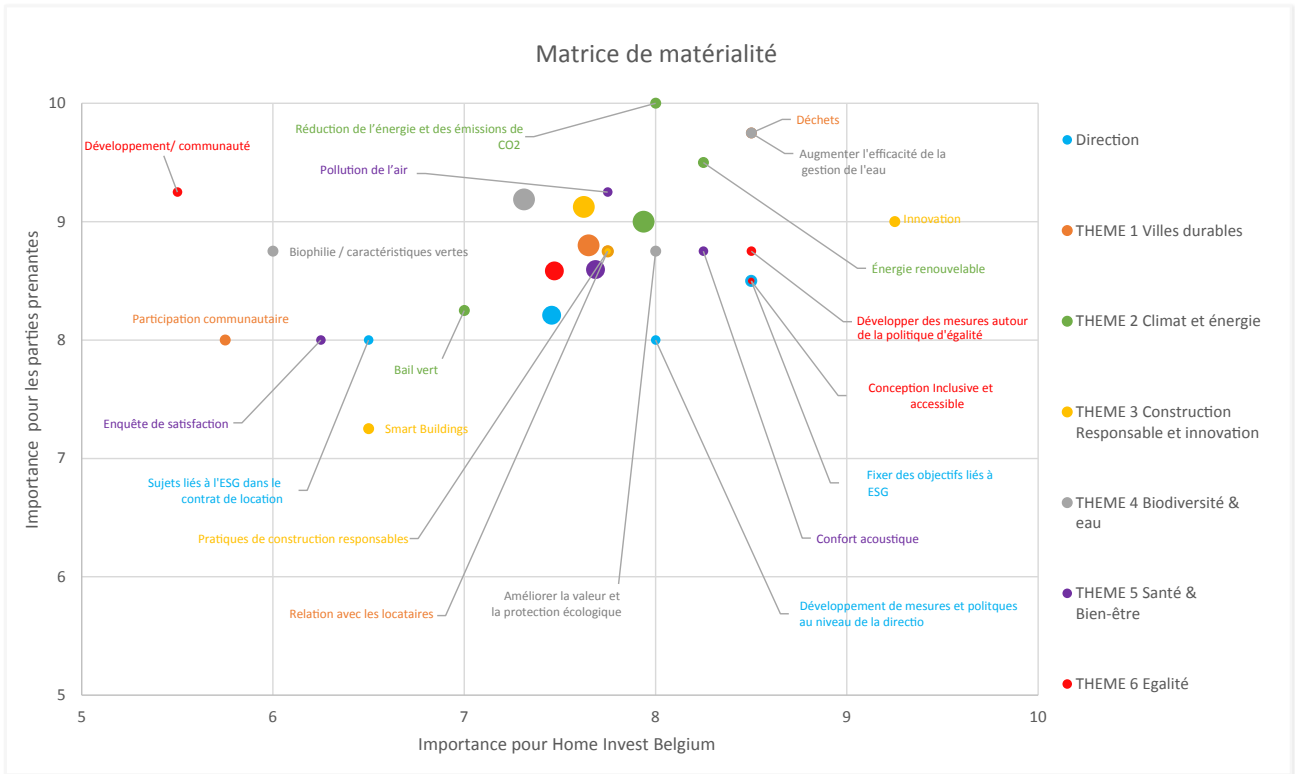
La matrice de matérialité a été élaborée par le biais :

- d'une **vérification préalable** de la performance d'un certain nombre de bâtiments en termes de thèmes ESG
- d'un exercice de **étude comparative** analysant le secteur immobilier en termes d'ESG
- d'un **atelier sur l'engagement des parties prenantes** avec des représentants de différentes catégories de parties prenantes : le conseil d'administration, la direction, l'équipe interne et les locataires de Home Invest Belgium.

L'objectif de l'atelier était de discuter et de sonder les sujets ESG sélectionnés (6 thèmes de fond + gestion globale) avec les différents groupes de parties prenantes. Le conseil d'administration, la direction, l'équipe interne ainsi que les locataires étaient représentés/représentées. La séance était animée et interactive, ponctuée d'échanges utiles de différents points de vue. La durabilité s'est avérée un sujet important tant pour Home Invest Belgium que pour les parties prenantes : des notes entre 0 et 10 pouvaient être attribuées, la plupart se situant entre 6 et 10.

Les résultats des exercices ci-dessus ont été compilés et convertis en une « matrice de matérialité » qui explique en des termes simples la stratégie de Home Invest Belgium.

Les intérêts et les attentes ne sont pas des données statiques. Cela signifie que Home Invest Belgium réévaluera les matérialités tous les 3 ans afin de pouvoir réagir rapidement aux nouvelles évolutions, également dans le domaine de la responsabilité sociale des entreprises.



# IMPLÉMENTATION ESG

La formulation de la matrice de matérialité est un jalon important du développement de la stratégie ESG.

Toutefois, il convient de définir et de déployer plus concrètement ces mesures, en fixant des niveaux d'ambition clairs en fonction de l'importance du thème. Les priorités ESG seront donc à leur tour affinées dans un plan d'implémentation.

Le plan d'implémentation prend en compte divers aspects tels que l'attribution des responsabilités au niveau de la direction et des opérations, le déblocage de budgets, la formation des membres du personnel qui se voient confier des responsabilités supplémentaires, le développement de nouveaux processus/procédures ou l'adaptation des processus/procédures existantes, l'intégration d'instruments au niveau de la direction pour assurer un suivi adéquat, etc.

## Focus, Objectifs et Résultats ESG

Pour Home Invest Belgium, cela se traduit par les étapes clés suivantes :

- 2022 : élaboration des instruments nécessaires, formation, étude de faisabilité du plan énergétique à long terme 2035
- 2022-2023 : élargissement du suivi des données, analyse des données, enquête auprès des locataires et du personnel, perfectionnement des objectifs existants et élargissement à de nouveaux objectifs
- 2035 : Mise en œuvre du plan énergétique
- En permanence : suivi, rapports et communication avec nos parties prenantes

Dans la mesure du possible, des objectifs déjà chiffrés ont été intégrés dans l'élaboration de notre stratégie. Pour certains thèmes, nous souhaitons cependant obtenir plus de clarté quant à la performance de notre portefeuille. Au cours d'une phase de transition de deux ans, nous collecterons ces données afin de définir ultérieurement d'autres objectifs concrets ou d'affiner les objectifs existants.

## Équipe

L'élaboration et la mise en œuvre d'une politique ESG concernent toute l'entreprise, à tous les niveaux, tant en interne qu'à travers nos partenariats externes.

La définition de la qualité du produit, les outils de gestion du portefeuille immobilier, la qualité de nos relations avec les locataires, l'établissement de partenariats, et enfin l'intégration de nos ambitions ESG dans tous ces domaines requièrent une attention dynamique et permanente.

Afin d'avancer par étapes, l'intégration des aspects et responsabilités ESG pour les nouveaux postes ou l'application d'une communication ou d'une formation appropriée pour les membres du personnel qui se voient confier des responsabilités ESG supplémentaires sont prises en compte.

## Capital humain

Pour l'équipe, Home Invest Belgium souhaite adopter une approche humaine : travail faisable et maniable, environnement sain et contacts fréquents avec les locataires en sont quelques piliers. Home Invest Belgium maintient un niveau éthique élevé, tant vis-à-vis de ses parties prenantes que de son personnel. La politique RH de l'organisation mise sur la diversité dans le recrutement et la politique du personnel (langue, culture, genre, mixité générationnelle...).

Le processus d'intégration s'amorce dès la signature du contrat de travail avec une nouvelle recrue et nous l'informons de nos attentes par le biais de la politique d'intégration.

Home Invest Belgium encourage une communication ouverte entre les membres du personnel et les dirigeants/dirigeantes ; cela va de la sensibilisation à l'expression d'un comportement adéquat qui reflète nos valeurs, en passant par l'utilisation du plan de développement personnel. Nos managers sont encouragés à coacher leurs équipes à cet égard. Ce sujet est largement abordé lors des entretiens 1-2-1 menés avec leurs membres du personnel respectifs, ainsi que lors de l'évaluation des performances.

## Plan cafétéria

Home Invest Belgium étudiera en 2022 la valeur ajoutée de l'introduction d'un plan cafétéria. Il pourrait par exemple comprendre un budget mobilité.

## Politique informatique

Home Invest Belgium a mis en place une politique « Choose your own device ». Autrement dit, les membres du personnel disposent d'un budget informatique et peuvent ainsi choisir un ordinateur, un clavier, un fauteuil de bureau... parmi une sélection.

## Politique en matière de télétravail

Afin de maintenir un équilibre sain entre le temps consacré au travail et à la vie privée, le groupe « Working Together » a élaboré et mis en œuvre une politique de télétravail qui permet aux membres du personnel de travailler efficacement depuis leur domicile pendant une partie de leur horaire. À cet effet, Home Invest Belgium se charge du support technique et informatique afin que les membres de notre

personnel ne remarquent aucune différence dans le service, quel que soit l'endroit où ils travaillent.

#### **Politique salariale**

La politique salariale de Home Invest Belgium est basée sur des critères objectifs et est définie dans une classification de fonctions. Outre une rémunération brute conforme au marché, Home Invest Belgium offre à son personnel un ensemble d'avantages extra-légaux tels qu'une assurance-groupe, une assurance revenu garanti, une assurance hospitalisation, des chèques-repas, une indemnité de télétravail et une prime collective liée aux résultats de l'organisation.

#### **Mobilité**

Le parc automobile de Home Invest Belgium évolue : nos nouveaux véhicules sont hybrides ou électriques. En 2022, Home Invest Belgium cherchera un nouvel emplacement pour son siège social et mènera une étude de mobilité.

Au cours de l'année écoulée, l'équipe « Work Together » a organisé plusieurs ateliers. Cette équipe, composée de membres du personnel d'horizons différents, veut savoir ce que l'entreprise peut faire pour faciliter le retour au bureau, sonder le personnel sur ses attentes en matière de télétravail, de mobilité, d'outils de travail, de flexibilité des horaires, etc. Cela a déjà abouti à l'introduction d'une nouvelle politique en matière de télétravail. L'équipe planche à présent sur l'amélioration de notre environnement de bureau.

### **Champ d'application**

Le champ d'application du présent rapport en termes d'ESG se concentre sur notre portefeuille résidentiel.

Dans les tableaux suivants, une distinction est faite entre les statuts possibles des bâtiments

**Portefeuille** : portefeuille existant,

**Développement** : développements futurs,

**Rénovation** : rénovations de grande ampleur qui nécessitent un permis de construire,

**Acquisition** : phase d'acquisition de bâtiments résidentiels existants. Une fois acquis, le bâtiment entre dans le Portefeuille.

Les actions globales sont identifiées comme « stratégiques » dans le champ d'application.

Dans ce qui suit, les activités prévues pour mettre concrètement en œuvre la stratégie sont expliquées en fonction des six thèmes de fond et du thème global.

Les chapitres suivants sont structurés comme suit :

- Brève description du thème,
- Aperçu des résultats de l'exercice d'engagement des parties prenantes pour le thème,
- Activités futures de Home Invest Belgium sur le thème.

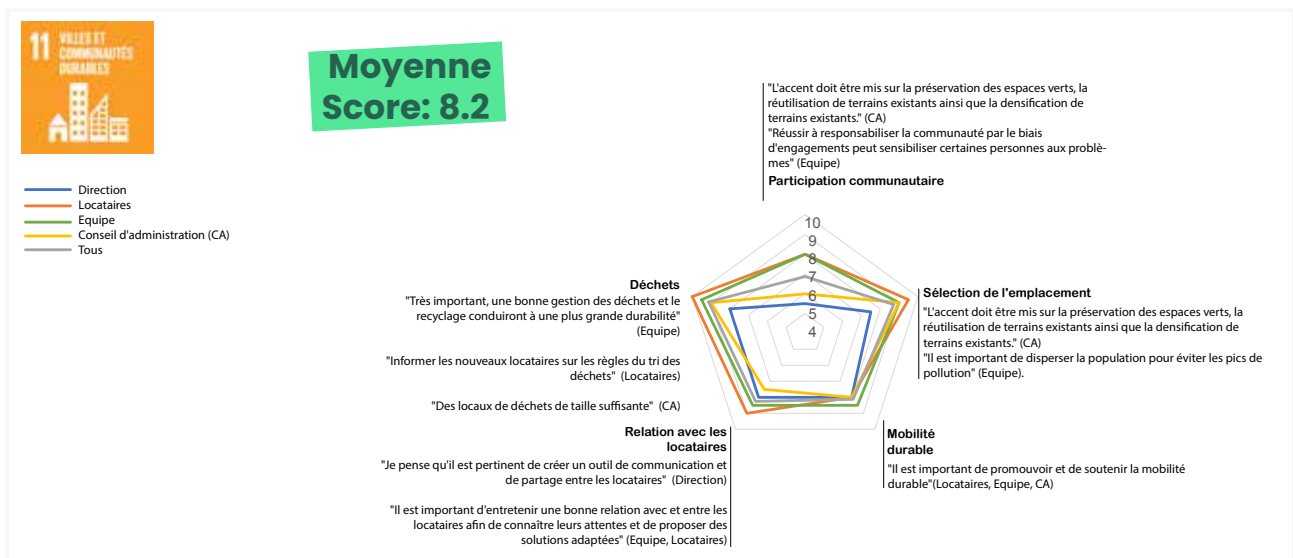
# THÈME 1 : VILLES DURABLES



## ODD 11 Villes et Communautés durables

Le monde est de plus en plus urbanisé. Plus de la moitié de la population mondiale vit dans des villes, et cette proportion devrait augmenter à 60 % d'ici à 2030. La croissance durable des villes est donc indispensable pour qu'elles deviennent et/ou restent vivables. Chacun/Chacune doit pouvoir vivre bien, de manière saine et durable grâce à un logement de qualité, un

air sain, une eau saine (voir également les Thèmes 4 et 5), des espaces verts suffisants (voir également le Thème 4) et un accès aisé aux transports publics. Étant donné la stratégie de Home Invest Belgium de construire dans des zones urbaines, nous considérons qu'il s'agit de l'un des thèmes ESG les plus importants pour nos activités.



| ENJEU  | CHAMP D'APPLICATION  | AMBITION  | DÉLAI   |
|--|--|---|---|
| <b>LIEU</b>  |  |   |   |
| <b>DÉVELOPPEMENT</b>                                 | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | 100 % des investissements dans des villes de minimum 50 000 habitants/habitantes  | En permanence   |
|  | Rénovation<br>Acquisition                                  | Pour les bâtiments existants, on examine systématiquement si la totalité ou la majeure partie de la structure peut être préservée.  | En permanence   |
| <b>COMMUNAUTÉ</b>                                    |  |   |   |
| <b>LOGEMENTS DE QUALITÉ ET ABORDABLES</b>            | Stratégique  | Étude de faisabilité des besoins futurs des locataires en matière de logement afin que nous puissions répondre à l'évolution de leurs besoins (jeunes, enfants, personnes âgées...).  | 2023  |
|  | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | Proposer à la location des appartements de qualité et équipés à un prix abordable pour une large tranche du marché. Les termes « qualité » et « abordable » sont actuellement en cours de définition en interne. Cela peut être spécifique à une région : par exemple, « abordable » à Bruxelles signifie « conforme au barème locatif de la Région de Bruxelles-Capitale ».                | En permanence   |
| <b>Bailleur de choix</b>                             | Portefeuille   | Enquête de satisfaction des locataires  | 2022  |
|  | Portefeuille   | Système de feed-back et de révision : un feed-back sera demandé après une interaction avec le Solution Center, d'une part, et avec l'agent commercial /l'agente commerciale, d'autre part, via l'application HOMI et le système CRM. Ce feed-back servira de base et de fil conducteur pour optimiser davantage nos services et les adapter aux besoins et aux souhaits de notre clientèle. | 2022  |
| <b>SERVICES AUX LOCATAIRES</b>                       | Développement<br>Rénovation<br>Acquisition                 | Dans la mesure du possible, un espace de coworking + dropbox (aménagement de boîtes de dépôt de colis)  | Développements et rénovations avec permis de construire |
|  | Portefeuille   | Espace de coworking en fonction des rénovations dans les bâtiments existants  | En permanence   |
|  | Portefeuille   | Faciliter la communication et l'information entre les locataires et Home Invest Belgium   | 2023  |
| <b>INFORMATION ET SENSIBILISATION DES LOCATAIRES</b> | Portefeuille   | De manière générale : élaboration d'une brochure d'information : ESG, air, déchets...   | 2023  |
|  | Portefeuille   | Spécifique à chaque bâtiment (guide du bâtiment + informations sur place le cas échéant : comment trier les déchets, mode d'emploi d'une dropbox, thermostats...)   | 2023  |
| <b>ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS</b>                   | Développement<br>Rénovation                                | Accessibilité PMR – évaluation de l'accessibilité PMR & introduction des critères PMR dans le programme des exigences (100 % accessible)  | En permanence   |
|  | Développement<br>Rénovation                                | 1% des nouvelles unités (avec un minimum de 1 unité/projet) équipées pour les PMR   | En permanence   |
| <b>ESPACES VERTS EXTÉRIEURS</b>                      | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | Analyse de l'applicabilité de la règle des 3/30/300 et définition des objectifs :<br>• vue sur 3 arbres<br>• 30 % du site en pleine terre<br>• à 300 m max. d'une zone verte accessible.<br>Si ce qui précède n'est pas réalisable : les actifs sont situés à moins de 300 m d'un espace vert privé ou collectif.   | 2022  |
|  |  | Mise en œuvre des objectifs   | 2023–2025   |
| <b>IMPACT SUR LA COMMUNAUTÉ</b>                      | Portefeuille   | Étude visant à évaluer l'impact que les actifs peuvent avoir sur l'environnement  | 2023  |
|  | Portefeuille   | Processus de suivi par le biais d'une enquête sur l'impact sur la communauté pour au moins 70 % de tous les biens résidentiels de plus de 50 appartements   | 2025  |



| ENJEU                                    | CHAMP D'APPLICATION  | AMBITION   | DÉLAI   |
|--|--|--|---|
| <b>MOBILITÉ</b>                          |  |  |   |
| <b>ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS</b>       | Développement<br>Rénovation<br>Acquisition                 | Procédure de sélection : au moins 2 arrêts de transport public dans un rayon de 500 m, avec une fréquence de 3 à 4 passages par heure  | En permanence   |
| <b>VÉLO</b>                              | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voies pour piétons et cyclistes dans le parking</li> <li>• Espace fermé pour les vélos</li> </ul>   | 50 % en 2023 ;<br>80 % en 2025                            |
|  | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | Installations pour le chargement des vélos électriques   | 50 % en 2023 ;<br>80 % en 2025                            |
|  | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | Nombre d'abris à vélos conformes à la norme WELL (à long terme = 30 % du nombre de résidents et dans un rayon de moins de 30 m de l'entrée)  | PR : en permanence<br>DA : 50 % en 2023 ;<br>80 % en 2025 |
| <b>PRÉVENTION DE LA POLLUTION</b>        |  |  |   |
| <b>DÉCHETS DES LOCATAIRES</b>            | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | Sensibilisation : Informer les locataires de l'importance de réduire les déchets   | 2022  |
| <b>DÉCHETS CONSTRUCTION / RÉNOVATION</b> | Développement<br>Rénovation                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Élaboration d'un plan de gestion des déchets</li> <li>• Les matériaux à réutiliser sont répertoriés AVANT la démolition</li> <li>• Formulation d'objectifs en matière de réutilisation/recyclage</li> <li>• Tri des déchets sur le site. En cas de manque de place, la démolition/l'élimination sera effectuée en plusieurs phases.</li> <li>• Suivi des données (dangereux/non dangereux, % de réutilisation, recyclage...)</li> </ul> | À partir de 2022  |

## THÈME 2 : CLIMAT ET ÉNERGIE



### ODD 13 Lutte contre les changements climatiques

Nos émissions de gaz à effet de serre continuent d'augmenter. La terre se réchauffe dès lors à un rythme effréné. La conséquence directe ? Le niveau de la mer augmente et les phénomènes météorologiques deviennent plus extrêmes, provoquant à leur tour des pénuries alimentaires, d'eau, des inondations, la disparition d'habitats humains et animaux et d'autres catastrophes. Selon le GIEC, les émissions mondiales de gaz à effet de serre doivent diminuer d'au moins 45 % d'ici 2030 par rapport à 2010 pour éviter les pires conséquences du changement climatique.<sup>5</sup>

Le secteur de la construction a un impact majeur sur l'atmosphère et est responsable d'une grande partie des émissions annuelles de CO<sub>2</sub> et autres gaz à effet de serre. Par exemple, le secteur est à l'origine de 40 % de la consommation totale d'énergie dans l'UE<sup>6</sup> chaque année. Cette énergie est principalement produite à partir de combustibles fossiles et entraîne donc l'émission d'énormes quantités de CO<sub>2</sub>.

Home Invest Belgium se concentre sur différents aspects liés à la lutte contre les changements climatiques : tant pour les bâtiments existants que pour les réalisations et acquisitions de nouveaux bâtiments, un processus est suivi pour progresser à la fois en matière de réduction des émissions de

gaz à effet de serre (changements climatiques) et de protection des bâtiments contre l'impact d'un changement climatique (adaptation au climat).

### ODD 7 Énergie propre et d'un coût abordable

Presque tous les Objectifs de Développement Durable (ODD) ont un impact sur les autres ODD dans une mesure plus ou moins grande. Cela est particulièrement clair dans le cas présent : sans énergie, il n'y a ni bien-être ni prospérité. Mais aussi : sans énergie renouvelable, pas de succès, par exemple, pour l'ODD13 (lutte contre les changements climatiques) et l'ODD15 (vie terrestre). Les énergies renouvelables réduisent les émissions de gaz à effet de serre et ralentissent ainsi le changement climatique. Ce qui permet à son tour de réduire les répercussions sur la biodiversité.

Avec le Green Deal européen et la loi sur le climat, l'Union européenne s'est fixé pour objectif de devenir le premier continent climatiquement neutre d'ici 2050 ; le niveau d'ambition du secteur immobilier jouera un rôle crucial à cet égard<sup>7</sup>.

Home Invest Belgium anticipe en définissant des objectifs concrets en matière de consommation et d'efficacité énergétique, et étudie l'ambition d'atteindre ces objectifs dès 2035 au lieu du délai de 2050 proposé par l'UE.

<sup>5</sup> [https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SRI5\\_SPM\\_version\\_report\\_LR.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SRI5_SPM_version_report_LR.pdf)

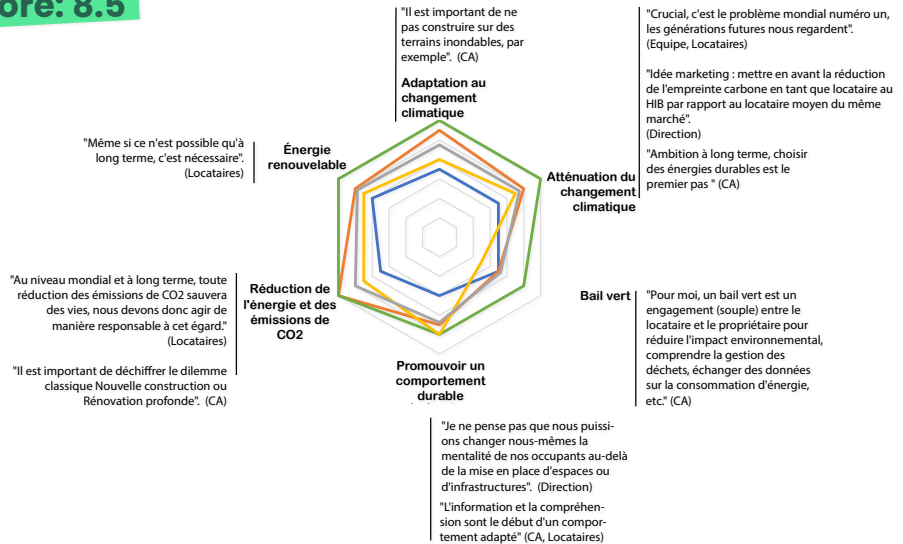
<sup>6</sup> [https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SRI5\\_SPM\\_version\\_report\\_LR.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SRI5_SPM_version_report_LR.pdf)

<sup>7</sup> [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC\\_1&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF)



**Moyenne Score: 8.5**

- Direction
- Locataires
- Equipe
- Conseil d'administration (CA)
- Tous



| ENJEU   | PORTÉE   | AMBITION   | DÉLAI            |
|---|--|--|------------------|
| <b>RÉDUCTION DE L'ÉNERGIE/DES ÉMISSIONS DE CO2 – ÉNERGIES RENOUVELABLES</b> |  |  |                  |
| <b>LIMITATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DANS LE BÂTIMENT</b>           | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | Réaliser une étude de faisabilité pour atteindre une moyenne de certificats PEB « A » ou supérieure pour l'ensemble de notre portefeuille d'ici 2035.  | 2022             |
| <b>ÉNERGIES RENOUVELABLES ET COMBUSTIBLES FOSSILES</b>                      | Développement<br>Rénovation                                | Réalisation systématique d'une étude de faisabilité sur la production d'énergies renouvelables et l'absence totale de combustibles fossiles.   | En permanence    |
|   | Portefeuille   | Étude de faisabilité approfondie sur la production d'énergies renouvelables et l'absence totale de combustibles fossiles dans les bâtiments existants, objectif d'implémentation : 2035.   | 2022             |
| <b>SENSIBILISATION</b>  | Portefeuille   | Promouvoir les contrats d'énergie renouvelable pour les locataires   | 2023             |
| <b>PROTECTION DU PATRIMOINE</b>   |  |  |                  |
| <b>ANALYSE DES RISQUES</b>  | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | Analyse des risques relative aux scénarios climatiques futurs  | 2022             |
| <b>PROTECTION PHYSIQUE</b>  | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | En fonction des résultats de l'analyse des risques, implémenter des mesures de protection supplémentaires.   | À partir de 2023 |
|   | Développement<br>Rénovation                                | Utilisation de finitions de façade capables de résister aux changements climatiques : augmentation de la fréquence et de la gravité des tempêtes et variations de température plus importantes, atténuation de l'effet d'îlot de chaleurs, utilisation de techniques de construction à l'épreuve des inondations, etc. | 2022             |

## THÈME 3 : CONSOMMATION RESPONSABLE ET INNOVATION



### ODD 12 Consommation et production durables

La population mondiale continue de croître. Nous sommes actuellement 7,5 milliards, et d'ici 2050, ce nombre se stabilisera autour de 10 milliards. Combiné à notre mode de vie, cela signifie que nous consommons les ressources naturelles de notre planète à un rythme excessif.

Le Jour du Dépassement de la Terre tente de quantifier ce phénomène. Il correspond à la date de l'année à partir de laquelle l'humanité a consommé l'ensemble des ressources naturelles que la planète est capable de régénérer cette même année.

En 2021, cette date est tombée le 29 juillet au niveau mondial. Pour la Belgique, en revanche, elle tombait beaucoup plus tôt : le 30 mars 2021.

# Jours du dépassement par pays 2022

Quand est-ce que le Jour du dépassement mondial arriverait si la population vivait comme...

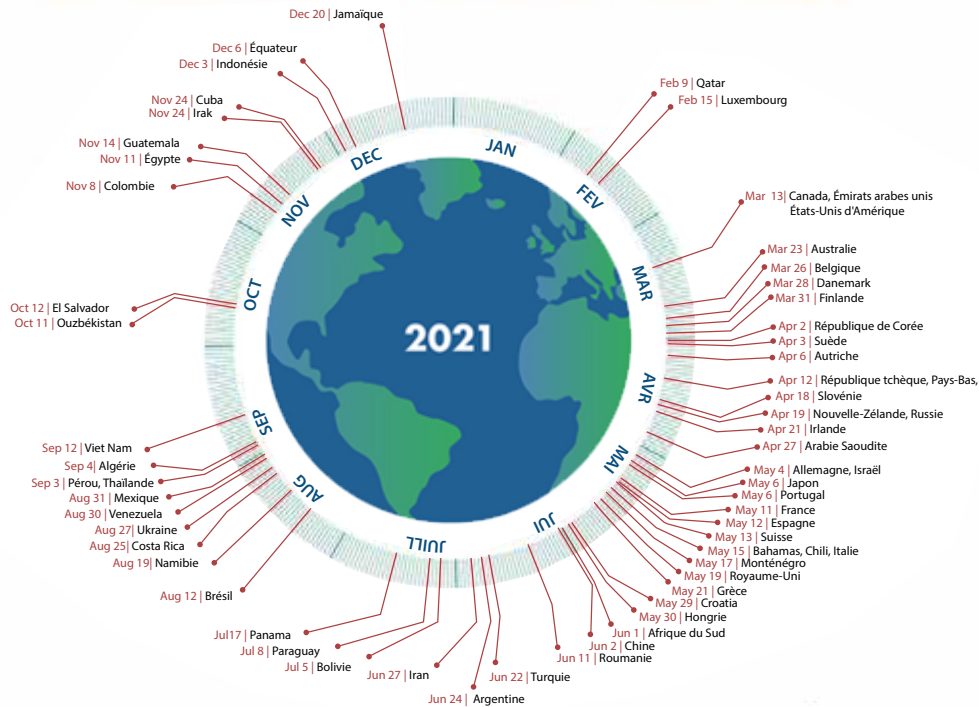


Schéma 1 : Source : <https://www.overshootday.org/newsroom/country-overshoot-days/>

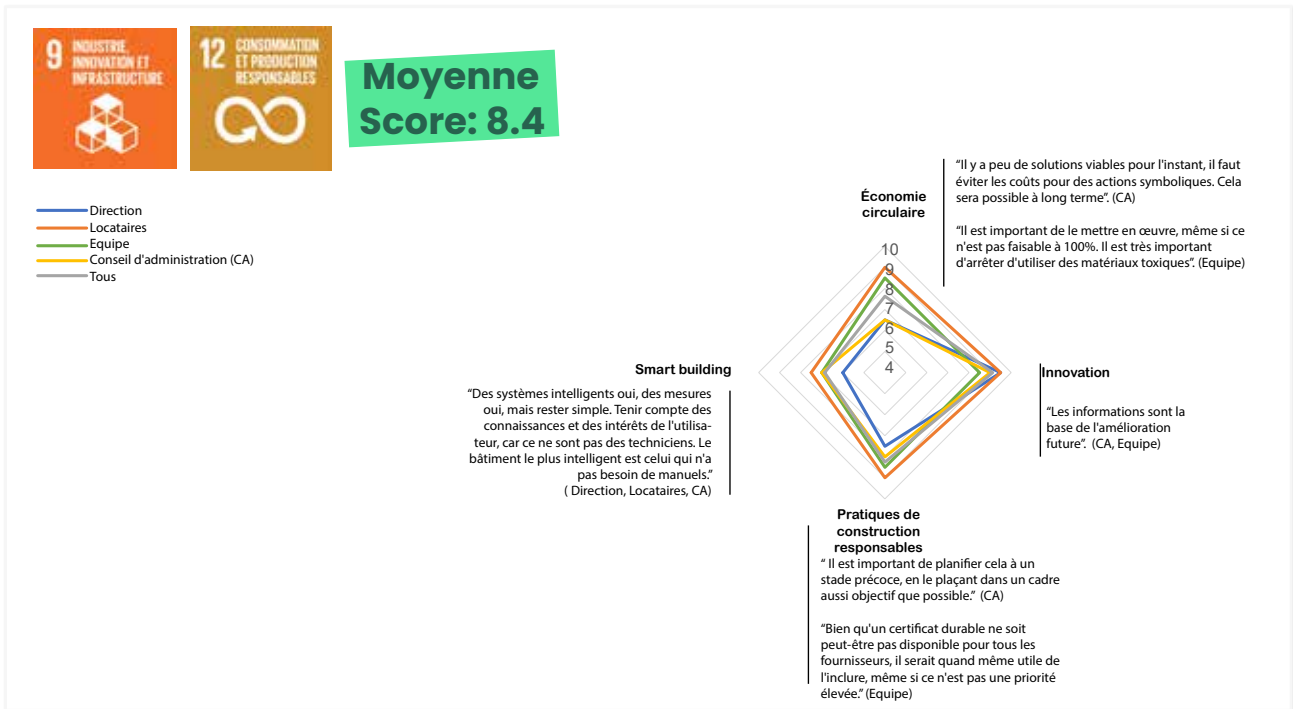
Nous devons donc apporter un changement drastique dans notre façon de consommer et de produire. Pour Home Invest Belgium en particulier, cela signifie que nous envisageons de manière responsable la façon dont nous gérons les matériaux : choix de matériaux ayant une empreinte environnementale limitée, augmentation de la circularité des matériaux et réduction des déchets.

## ODD 9 Industrie, innovation et infrastructures

Une infrastructure sûre et durable accessible à chacun/ chacune est essentielle pour atteindre les autres ODD. D'une part, cela concerne les infrastructures physiques telles que les routes, les transports et l'énergie. D'autre part, il est question des infrastructures liées

aux technologies de l'information et de la communication, comme Internet. Si nous voulons mettre en place des infrastructures accessibles à tout le monde et qui ne causent pas de dommages supplémentaires à notre planète, des investissements ciblés dans l'industrialisation et l'innovation technologique peuvent y contribuer.

Pour ce qui est des activités de Home Invest Belgium, c'est sur une infrastructure de logement sûre et durable que nous avons le plus d'impact, mais aussi par le recours à l'innovation technologique pour suivre les données de consommation, inventorier les matériaux que nous utilisons, et être en contact direct avec nos locataires afin de pouvoir réagir plus rapidement et plus efficacement.



| ENJEU   | PORTÉE  | AMBITION  | DÉLAI         |
|---|---|---|---------------|
| <b>CONSOMMATION RESPONSABLE ET PRODUCTION</b> |   |   |               |
| ÉCONOMIE CIRCULAIRE                           | Développement                                     | Élaboration de plusieurs études de faisabilité et affinement des modèles en vue d'une implémentation structurelle ultérieure pour les nouveaux projets/grandes rénovations en matière :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>de plan de gestion des déchets, audit des déchets</li> <li>d'intégration de l'exploitation minière urbaine</li> <li>de base de données de matériaux</li> <li>de définition des exigences relatives aux matériaux : matériaux d'origine locale, récupérés, faible teneur en carbone, faibles émissions de COV, facilement recyclables, facilement transformables...</li> </ul> | 2023          |
|   | Rénovation  |   |               |
| MATÉRIAUX                                     | Développement Rénovation                          | Étude ACV (Analyse du Cycle de Vie) pour les nouveaux projets : réduction du carbone incorporé dans les matériaux   | En permanence |
|   | Portefeuille Développement Rénovation Acquisition | Liste Noire de Matériaux : liste des matériaux qui ne doivent en aucun cas être utilisés.   | 2022          |
|   | Portefeuille Développement Rénovation             | Liste blanche de matériaux à privilégier, Passeport des matériaux, DEP (Déclaration Environnementale de Produit)  | 2023          |
|   | Portefeuille                                      | Produits d'entretien et de nettoyage responsables   | 2023          |

| ENJEU                              | PORTÉE   | AMBITION   | DÉLAI         |
|------------------------------------|--|--|---------------|
| CERTIFICATS                        | Portefeuille   | Étude de faisabilité pour la certification WELL Portfolio  | 2022          |
|                                    | Développement<br>Rénovation                                | Programme d'exigences pour des appartements standard adaptés aux normes GRESB, BREEAM et WELL, le cas échéant.   | 2022          |
|                                    | Développement<br>Rénovation                                | Évaluation du label BREEAM et adaptation du cahier des charges standard.<br>» Quick wins (RSI < 3 ans)<br>» Autres rubriques   | 2022          |
| DESIGN                             | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation<br>Acquisition | Design the future : suivre les évolutions du marché et prospecter l'avenir au sein d'une équipe interne ad hoc.  | En permanence |
| CHAÎNE<br>D'APPROVISION-<br>NEMENT |  | Élaboration d'exigences ESG pour les entrepreneurs/fournisseurs.   |               |
|                                    | Développement<br>Rénovation                                | • Les entrepreneurs de classe 6 à 8 doivent présenter une preuve de processus  | 2022          |
|                                    | Développement<br>Rénovation                                | • La gestion du chantier suit la checklist BREEAM AI (pratiques de construction responsables).   | 2022          |
|                                    | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation                | • Suivi des performances des bâtiments : assistance professionnelle après-vente (installations techniques...) pour les nouveaux projets, les rénovations importantes et les bâtiments existants  | 2022          |
| <b>INNOVATION</b>                  |  |  |               |
| NUMÉRISATION                       | Portefeuille   | 100 % des actifs : « from lead to lease » : numérisation des baux via l'app HOMI : faciliter la communication avec le locataire, enquêtes, sensibilisation, etc.   | 2022          |
| MONITORING                         | Développement<br>Rénovation                                | Plateforme numérique connectée aux compteurs intelligents  | 2022          |
|                                    | Développement<br>Rénovation                                | Étude de faisabilité BIM : pour les nouveaux projets de plus de 75 appartements.<br>Appliquer à la structure, aux sanitaires, au CVC, à l'électricité (éclairage de sécurité et détection d'incendie), aux faux plafonds et à la base de données des matériaux.  | En permanence |
|                                    | Portefeuille   | BMS ou système d'alarme sur les installations techniques (chauffage, groupes de ventilation et pompes)   | 2023-2025     |
| ÉTUDE DE<br>FAISABILITÉ            | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation de batteries permettant de stocker l'énergie localement</li> <li>• Pompes à chaleur, géothermie, photovoltaïque sur les façades</li> <li>• Investisseurs tiers</li> <li>• (en fonction de l'évolution de la législation) : évaluation de la vente du surplus d'énergie produite localement aux locataires, aux entreprises voisines, etc.</li> </ul> | 2022          |

## THÈME 4 : BIODIVERSITÉ ET EAU



### ODD 15 Vie terrestre

Nous ne pouvons pas nous passer de notre nature. Plus de trente pour cent de la surface de la terre est couverte de forêts. Les arbres nous procurent de l'oxygène et éliminent le CO<sub>2</sub> de l'air. En outre, les forêts fournissent emplois et nourriture dans le monde entier et abritent 80 % de la faune et de la flore. Pour résumer : la protection des écosystèmes et de la biodiversité est cruciale pour l'avenir de la terre et de l'humanité.

Les activités de Home Invest Belgium répondent à un besoin humain fondamental : fonder un foyer. Pour y parvenir, il faut nécessairement occuper des terres et il est très important de le faire de manière responsable.

### ODD 6 Eau

Cet ODD dépend de nombreux autres, tels que la santé et l'alimentation. Un impact positif sur l'eau agit donc également sur les autres ODD. L'accès à l'eau potable, à des installations sanitaires et à une bonne hygiène est un des droits de l'homme. Pourtant, des milliards de personnes doivent actuellement se passer de ces besoins fondamentaux.

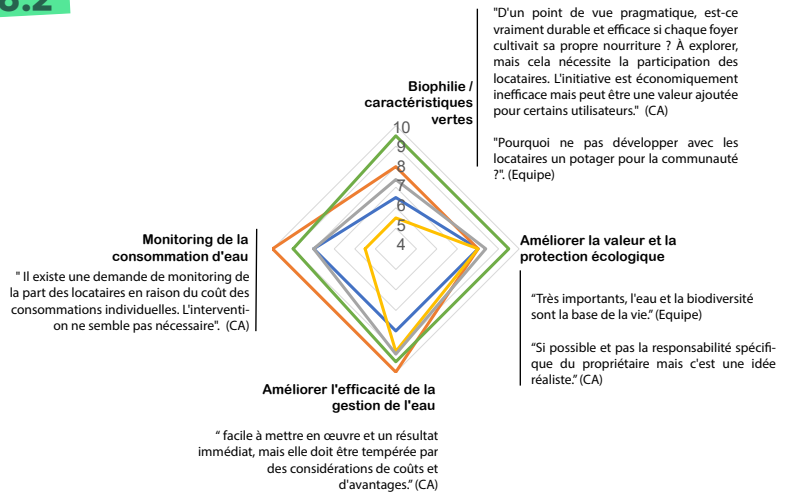
Home Invest Belgium a un impact sur la consommation d'eau à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.





**Moyenne Score: 8.2**

- Direction
- Locataires
- Equipe
- Conseil d'administration (CA)
- Tous



| ENJEU                                | PORTÉE                                      | AMBITION   | DÉLAI  |
|--------------------------------------|---|--|--|
| <b>BIODIVERSITÉ</b>                  |   |  |  |
| <b>SÉLECTION DU SITE</b>             | Développement                               | Ne pas construire sur des sites vierges (= sites non construits) OU Construire sur des sites à faible valeur écologique et en améliorer la valeur écologique   | En permanence  |
| <b>CONCEPTION</b>                    | Développement<br>Rénovation                 | Pendant la phase de conception : Étudier la biodiversité, la topographie et l'hydrographie pendant la phase de conception<br>Recrutement d'un architecte paysagiste. Cela prend en compte des aspects tels que : la flore indigène et tolérante à la sécheresse, les paysages comestibles (arbres fruitiers, vignes, jardin...), les jardins nécessitant peu d'entretien, la contribution au drainage urbain durable, la création d'espaces ouverts nouveaux ou supplémentaires dans les nouveaux développements, la préservation des habitats dans les nouveaux développements, etc.<br>Réalisation d'une étude sur l'intégration de toits verts, de murs vivants et d'autres caractéristiques biophiles dans les bâtiments | En permanence  |
| <b>BIOPHILIE ET CONTACTS SOCIAUX</b> | Portefeuille                                | Test sur les immeubles The Horizon & RQE<br>1/ plantes aromatiques nécessitant peu d'entretien<br>2/ responsabilisation d'un ou de plusieurs locataires (comité potager).<br>Évaluation et extension éventuelle  | 2022   |
| <b>EAU</b>                           |   |  |  |
| <b>OBJECTIF</b>                      | Portefeuille                                | Suivi de la consommation d'eau par actif   | 2023   |
|                                      | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation | Définition d'objectifs en matière d'économie d'eau   | 2023   |
| <b>CONCEPTION ET ÉCONOMIE</b>        | Développement<br>Rénovation                 | Bâtiment : conception avec des dispositifs à faible consommation d'eau, tels que des toilettes à double chasse, des urinoirs sans eau, des robinets à jet, des douches à économie d'eau, des baignoires coniques ou en forme de cacahuète, appareils électroménagers à économie d'eau, armatures à haut rendement/à sec, systèmes de détection des fuites  | En permanence  |
|                                      | Portefeuille<br>Développement<br>Rénovation | À l'extérieur : jardins à faible consommation d'eau, aménagements paysagers indigènes et tolérants à la sécheresse, jardins secs, aménagement extérieur avec drainage du jardin, irrigation goutte à goutte/intelligente, revêtements perméables.  | Portefeuille : 2022 inventaire<br>Développement – Rénovation<br>En continu |
|                                      | Développement<br>Rénovation                 | Étude sur la réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises pour les nouveaux projets de construction  | En permanence  |

## THÈME 5 : SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



### ODD 3 Bonne santé et Bien-être

Des personnes en bonne santé sont la base d'un État-providence en bonne santé.

Le « logement » consiste à répondre à un besoin primaire, à une nécessité de se sentir en sécurité et de pouvoir se développer. Home Invest Belgium est donc consciente de l'influence qu'elle exerce en tant que bailleur sur le bien-être de ses locataires.

Un objectif important en tant qu'entreprise est de simplifier la vie de ses locataires. En tant que

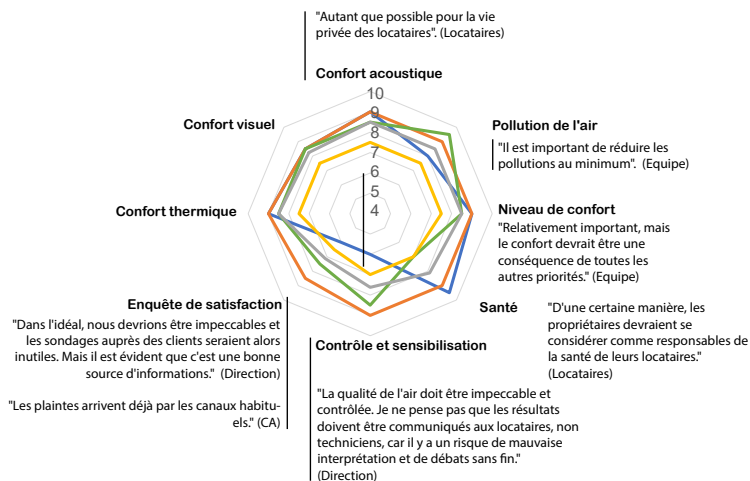
bailleur, Home Invest Belgium joue un rôle de facilitation, de cheffe d'orchestre. Nous élaborons des processus pour aider nos locataires : du processus d'emménagement au suivi des plaintes en passant par le développement de services communs.

Cette section comprend le volet Santé et le Bien-être pour les locataires, pour notre propre personnel voir *THÈME 6*.



**Moyenne Score: 8.1**

- Direction
- Locataires
- Equipe
- Conseil d'administration (CA)
- Tous



| ENJEU                   | PORTÉE                                    | AMBITION  | DÉLAI                       |
|-------------------------|---|---|-----------------------------|
| <b>QUALITÉ DE L'AIR</b> |   |   |                             |
| <b>OBJECTIF</b>         | Développement<br>Rénovation               | Élaborer un programme de qualité de l'air avec des objectifs quantifiés, limitant les COV (Composés Organiques Volatils), les particules fines, les solvants, les niveaux de CO <sub>2</sub> , les polluants... | 2023                        |
| <b>VENTILATION</b>      | Développement                             | 100 % Système D + min. Filtre F7  | En permanence               |
|                         | Portefeuille<br>Rénovation<br>Acquisition | 70 % du portefeuille existant : système D + min. Filtre F7  | 2035                        |
| <b>SANTÉ</b>            |   |   |                             |
| <b>MOUVEMENT</b>        | Portefeuille<br>Acquisition               | Promouvoir l'utilisation des escaliers par le biais d'infrastructures adaptées (escaliers visibles, éclairage adapté dans la cage d'escalier, couleurs agréables...), et de <i>nudging</i> .                    | 2022                        |
|                         | Développement<br>Rénovation               | Tenir compte d'un escalier proéminent dans la conception  | En permanence               |
| <b>CONFORT</b>          | Développement<br>Rénovation               | Adaptation du Programme d'Exigences (PdE)   |                             |
|                         |   | • Étude sur la lumière du jour  | À partir de 2022            |
|                         |   | • Étude acoustique  | 100 % nouvelle construction |
|                         |   | • Étude thermique   | 80 % des acquisitions       |
| <b>MONITORING</b>       | Portefeuille                              | Enquête de satisfaction auprès des locataires : taux de satisfaction de 80 %  | 2023 (35 % des locataires)  |
| <b>FACILITÉS</b>        | Développement<br>Rénovation               | Fourniture de services tels qu'une salle de fitness, une blanchisserie, une dropbox, des espaces de travail et de détente...<br>Intégration de 3 services dans 80 % des nouveaux développements                 | 2025                        |

## THÈME 6 : ÉGALITÉ



### ODD 5, 10 Égalité entre les Sexes et Inégalités Réduites

D'ici 2030, toute forme de discrimination à l'égard des femmes doit être éliminée. Les femmes et les hommes doivent jouir des mêmes droits dans des domaines tels que le marché du travail, l'éducation et les soins de santé.

Le développement durable mondial n'existe que si tout le monde peut en profiter. Tant que des inégalités existent – qu'il s'agisse de genre, d'ethnie, de religion, de revenus ou de toute autre question – il reste du progrès à accomplir.

Pour Home Invest Belgium, cela se fait en travaillant sur les aspects d'égalité pour les membres de notre personnel.

### ODD 8 Travail décent et Croissance économique

Cœuvrer ensemble à une croissance économique équitable : plus de travail et une prospérité dont tout le monde puisse profiter, sans nuire à l'environnement. C'est ce que vise cet ODD. L'objectif pour 2030 est que toute personne en mesure de travailler ait la possibilité de le faire, dans des conditions de travail sûres et pour un salaire équitable.

En tant qu'employeur, cet ODD s'applique directement à nos propres membres du personnel, et indirectement à nos entrepreneurs (sous-traitants) et fournisseurs.

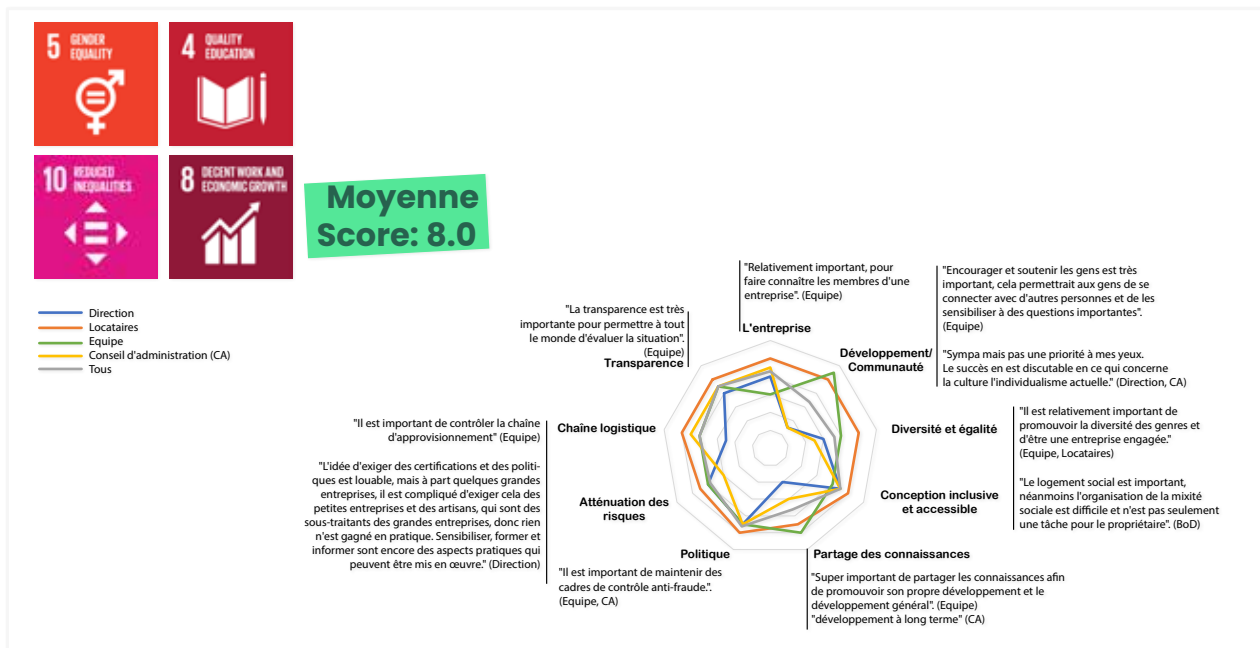
### ODD 4, 17 Éducation de qualité, Partenariats pour la réalisation des objectifs

Une éducation de qualité apporte un élan positif à la vie d'un individu et à son environnement, mais elle fournit aussi aux personnes les outils nécessaires pour formuler des réponses aux grands défis auxquels nous devons faire face dans le monde.

Partout, les êtres humains devraient être libres et en sécurité, quelle que soit leur religion, leur origine ou leur orientation sexuelle.

Nous devons donc travailler ensemble pour trouver des solutions qui mettront fin aux injustices et aux violations des droits de l'homme et lutteront contre la criminalité.

Des pouvoirs publics aux scientifiques, des organisations privées aux organisations publiques, des dirigeants/dirigeantes à travers le monde aux citoyens, nous devons œuvrer ensemble en partageant les mêmes valeurs et des objectifs supérieurs pour un monde durable et inclusif.



| ENJEU                             | PORTÉE         | AMBITION   | DÉLAI             |
|-----------------------------------|----------------|--|-------------------|
| <b>INCLUSION &amp; DIVERSITÉ</b>  |                |  |                   |
| <b>POLITIQUE</b>                  | Stratégique    | Développement d'une Politique en matière de Genre et de Diversité  | 2023              |
|                                   | Stratégique    | Introduire des objectifs et des indicateurs : ratio hommes-femmes, répartition par tranche d'âge (direction et personnel), écart de rémunération entre les hommes et les femmes, % d'hommes et de femmes dans la tranche d'âge exerçant une fonction dirigeante. | 2023              |
| <b>PARTENARIATS</b>               |                |  |                   |
| <b>CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT</b> | Stratégique    | Révision des contrats en vue de Relations Contractuelles Équitables : cela soutient et encourage les salaires équitables et la protection des membres du personnel travaillant pour les entrepreneurs et les sous-traitants d'une entreprise.                    | 2022              |
|                                   | Portefeuille   | Organisation de séances de feed-back avec les entrepreneurs/fournisseurs (de services)   | 2022 : inventaire |
|                                   | Développements | Formation ESG pour les gestionnaires de biens immobiliers et d'actifs  | 2022              |
|                                   | Rénovation     | Formation ESG pour les entrepreneurs   | 2022 : inventaire |

# THÈME GLOBAL : BONNE GOUVERNANCE ET GESTION D'ENTREPRISE

Quels mécanismes de contrôle sont en place pour garantir le succès de la stratégie durable de Home Invest Belgium ?

La Bonne Gouvernance (ou Corporate Governance) est le système de règles, de pratiques et de processus par lesquels une entreprise est gérée et contrôlée. La Bonne Gouvernance consiste essentiellement à équilibrer les intérêts des nombreuses parties prenantes d'une entreprise, telles que les actionnaires, la direction, la clientèle, les fournisseurs/fournisseuses, les investisseurs/investisseuses, les pouvoirs publics et la communauté.

La Bonne Gouvernance étant également le cadre de réalisation des objectifs d'une entreprise, elle couvre pratiquement tous les domaines de la gestion, des plans d'action et des contrôles internes à la mesure des performances et à la publication des informations de l'entreprise.

La Déclaration de Bonne Gouvernance (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de maîtrise des risques) se trouve dans le chapitre « Déclaration de Bonne Gouvernance » du présent rapport annuel.

En outre, différents comités sont en place chez Home Invest Belgium : le Comité d'Audit, le Comité

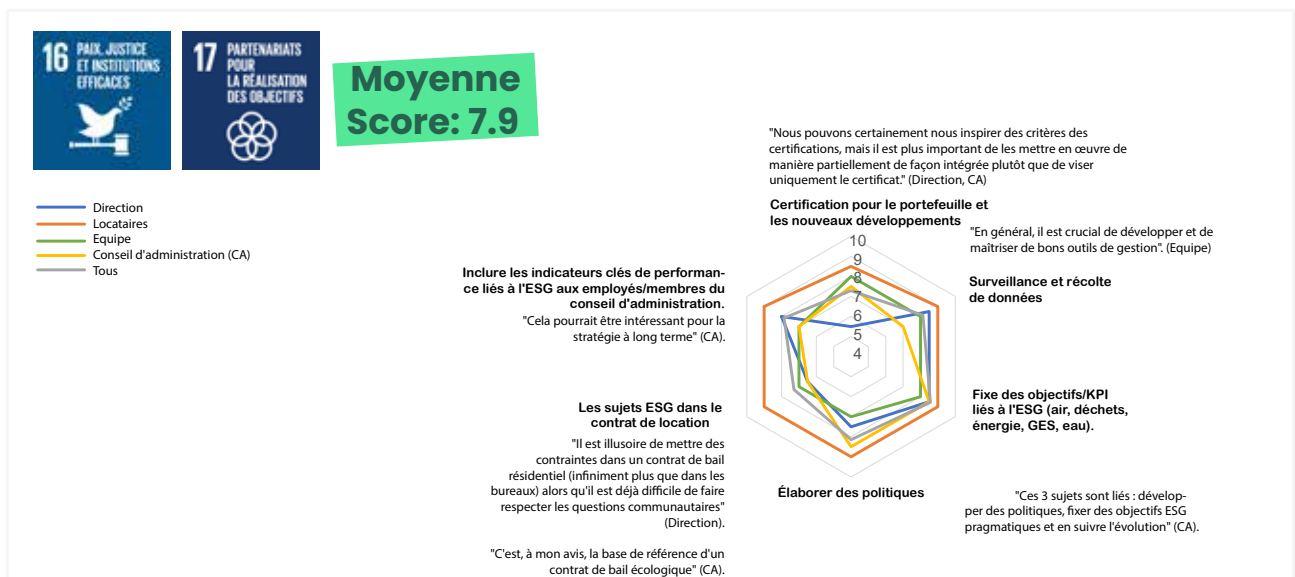
de Nomination et de Rémunération, le Comité d'Investissement et le Comité de Projet. Voir le chapitre « Déclaration de Bonne Gouvernance » du présent rapport.

La réalisation de tous les objectifs formulés en matière d'ESG nécessite une structure de gestion sous-jacente solide, attentive au soutien nécessaire, au déblocage des budgets et au capital humain. L'ODD 16 et les lignes directrices du GRESB, entre autres, peuvent servir d'inspiration à cet égard.

## ODD 16 Paix, Justice et Institutions efficaces

Il va sans dire que les conditions de base telles que la paix, la sécurité, la justice et l'inclusivité sont indispensables dans toute société.

Pour une implémentation cohérente de la durabilité au sein des activités, l'accent est actuellement mis sur le niveau des bâtiments ou des actifs, car c'est là que se situe l'impact le plus important de Home Invest Belgium. Cependant, Home Invest Belgium est convaincu qu'il ne s'agit que d'une partie du thème touchant à la durabilité. Les structures et les outils nécessaires continuent d'être développés pour que la durabilité soit également abordée au niveau de l'entreprise dans son ensemble, puisque cela permettra à l'avenir, et en tant qu'élément de la vision intégrée, d'identifier et de gérer correctement tous les aspects, risques et opportunités.



| ENJEU   |                               | PORTÉE & AMBITION  | DÉLAI            |
|---|-------------------------------|--|------------------|
| <b>RESPONSABILITÉS</b>                        |                               |  |                  |
| <b>CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>               | Stratégique                   | Approbation de la vision ESG stratégique. L'ESG est un point permanent de l'ordre du jour  | En permanence    |
| <b>DIRECTION</b>                              | Stratégique                   | Définition/suivi de la vision stratégique  | En permanence    |
| <b>POLITIQUE</b>                              | Stratégique                   | Grâce au développement formel de diverses politiques dans les domaines des affaires sociales, de l'environnement, du code d'éthique et de la bonne gouvernance, Home Invest Belgium formalisera son engagement avec les parties prenantes, avec les partenaires et avec la chaîne d'approvisionnement, tout en adoptant et en maintenant des normes élevées de responsabilité. | 2022             |
| <b>ANALYSE DES RISQUES</b>                    | Stratégique                   | Une analyse de la chaîne d'approvisionnement permet de répertorier les risques et les opportunités en matière de durabilité. Risques liés à la conformité, risques juridiques et liés à la politique, risques technologiques...  | 2023             |
| <b>RH</b>                                     | Stratégique                   | Inclusion des responsabilités ESG dans les descriptions de profil<br>Développement de KPI ESG pour certains profils<br>Organisation des formations nécessaires   | 2022             |
| <b>OBJECTIFS</b>                              |                               |  |                  |
| <b>COLLECTE DE DONNÉES</b>                    | Portefeuille                  | Poursuite du déploiement de la collecte de données afin d'affiner les niveaux d'ambition et les KPI  | 2022-2023        |
|   | Rénovation                    | Comparaison des performances avant et après la rénovation  | À partir de 2022 |
| <b>ANCRAGE</b>                                | Portefeuille                  | Portefeuille existant : poursuite de l'affinement sur la base des performances actuelles   | À partir de 2022 |
| <b>IMPLÉMENTATION CONSOLIDÉE</b>              |                               |  |                  |
| <b>CONTRAT GREEN LEASE</b>                    | Portefeuille<br>– Acquisition | Étude de faisabilité : Étude de la valeur ajoutée potentielle d'un Contrat Green Lease comportant des engagements de la part de Home Invest Belgium et des locataires  | 2022             |
| <b>SUIVI</b>                                  |                               |  |                  |
| <b>LONG TERME</b>                             | Stratégique                   | Révision des objectifs à long terme  | Tous les 3 ans   |
| <b>COURT TERME</b>                            | Stratégique                   | Évaluation/rapport et, si nécessaire, ajustement du programme ESG  | Une fois par an  |
| <b>SENSIBILISATION/COMMUNICATION</b>          |                               |  |                  |
| <b>GÉNÉRALITÉS</b>                            | Stratégique                   | Home Invest Belgium communiquera les progrès réalisés au niveau de ses activités de développement durable par le biais de différents canaux.<br>Pour le grand public, cela se fera par le biais d'un rapport de durabilité.<br>Pour nos parties prenantes, nous procéderons selon une approche plus ciblée : via des consultations, des enquêtes...                            | En permanence    |
| <b>PARTIES PRENANTES</b>                      | Stratégique                   | L'entreprise est consciente de l'importance de maintenir des contacts étroits avec les parties prenantes internes et externes. Home Invest Belgium développera un programme d'engagement des parties prenantes afin de poursuivre un dialogue constructif avec les différentes catégories de parties prenantes.  | 2022             |
|   | Portefeuille                  | Les canaux nécessaires pour signaler les cas de non-respect, les plaintes ou autres problèmes seront développés  | 2022             |
| <b>MOYENS</b>                                 |                               |  |                  |
| <b>CADRE DE RÉFÉRENCE DE FINANCEMENT VERT</b> | Stratégique                   | Développement d'un Green Finance Framework (« Cadre ») élaboré en vue d'attirer des financements spécifiques pour les actifs verts et les projets immobiliers qui contribuent à la stratégie de durabilité.  | 2022             |

# LEXIQUE

## App HOMI

Application développée en vue de convertir sous forme numérique l'ensemble du processus d'accès à la location.

## BIM

Building Information Modelling – Technologie de modélisation en 3D permettant de réduire le gaspillage et la perte d'informations à chaque étape du processus de construction et favorisant une gestion très efficace et efficiente des installations et des propriétés grâce à l'intégration à un système ERP.

## BIOPHILIE

Tendance innée de l'être humain à chercher une connexion avec la nature.

## BMS

Building Management System GTC (Gestion Technique Centralisée) Système de contrôle informatisé installé dans les bâtiments qui commande et surveille les équipements mécaniques et électriques du bâtiment, tels que la ventilation, l'éclairage, les systèmes énergétiques, les systèmes d'extinction d'incendie et les systèmes de sécurité.

## BREEAM

Building Research Establishment Environmental Assessment Method – certification de bâtiment écologique de renommée internationale qui se concentre sur les aspects durables des bâtiments et de leur construction.

## CARBONE INCORPORÉ

Le Carbone Incorporé est l'empreinte carbone d'un matériau. L'empreinte carbone évalue la quantité de CO<sub>2</sub> libérée dans la chaîne d'approvisionnement et est souvent mesurée « du berceau à la porte » (de l'usine), ou « du berceau au site » (d'utilisation). Le carbone incorporé peut également être mesuré « du berceau à la tombe », qui est le calcul le plus complet et comprend l'extraction des matériaux, le transport, le raffinage, la transformation, l'assemblage, l'utilisation (du produit) et enfin le profil de fin de vie.

## CONTRAT GREEN LEASE

Un bail durable, ou Green Lease, est tout bail qui aboutit à un résultat durable. Les accords sur l'énergie, les déchets et l'eau peuvent en faire partie.

## DEP

Déclaration Environnementale de Produit – Document vérifié et enregistré de manière indépendante qui fournit de manière crédible des informations transparentes et comparables sur les effets des produits sur l'environnement au cours de leur cycle de vie.

## ESG

Environment, Social et Governance – Le concept ESG est utilisé pour quantifier la performance durable.

## GAZ À EFFET DE SERRE

Les gaz à effet de serre (GES) sont les particules gazeuses de l'atmosphère, naturelles ou anthropiques, qui absorbent et émettent des radiations et sont responsables de la rétention de la chaleur. Cette propriété provoque l'effet de serre. Les principaux gaz à effet de serre sont : la vapeur d'eau (H<sub>2</sub>O), le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), l'ozone (O<sub>3</sub>), le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O) et les hydrochlorofluorocarbures (HCFC).

## GRESB

Global Real Estate Sustainable Benchmark – outil de rapportage et d'analyse comparative des performances liées aux facteurs ESG, spécialisé dans le secteur de l'immobilier.

## KPI

Key Performance Indicator – repère quantifiable utilisé pour évaluer le succès d'une organisation, d'un projet, etc. dans la réalisation de ses objectifs en matière de performance.

## MATRICE DE MATÉRIALITÉ

Une matrice de matérialité compare les intérêts des parties prenantes (hiérarchisation externe) avec l'importance que l'entreprise leur accorde (hiérarchisation interne).

## NIVEAU E

Indicateur énergétique issu de la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) en Belgique. Il reflète la consommation totale d'énergie d'un bâtiment par rapport à un bâtiment de référence. Il prend en compte la consommation de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement, d'aération et d'équipements auxiliaires.

## NORME GRI

Global Reporting Initiative – Organisation internationale qui émet des directives pour les rapports sur le développement durable. Par le biais d'un rapport de durabilité, une organisation communique publiquement ses performances économiques, environnementales et sociales.



### **ODD de l'ONU**

Objectifs de Développement Durable des Nations Unies – 17 thèmes liés à l'ESG élaborés par les Nations unies pour atteindre des objectifs durables d'ici à 2030 : éradiquer la pauvreté, protéger la planète et garantir la paix et la prospérité.

### **PLAN CAFÉTÉRIA**

Un plan cafétéria met à la disposition des membres du personnel un budget leur permettant de choisir un certain nombre d'avantages extra-légaux. Cela leur donne la liberté de sélectionner des options en fonction de leurs besoins.

### **PMR**

Personne à Mobilité Réduite – Les personnes souffrant d'un handicap physique ou mental sont classées dans la catégorie des PMR, mais aussi, par exemple, les personnes âgées ou les femmes enceintes, les parents avec une poussette qui ont des difficultés à se déplacer, les personnes ayant un pied dans le plâtre, etc.

### **PROGRAMME D'EXIGENCES (PDE)**

Le programme d'exigences est un recueil écrit d'exigences et de souhaits concernant un éventuel produit, une construction à concevoir, un service à acheter ou autre. Le but d'un programme d'exigences est de définir au préalable les conditions-cadres et les limites.

### **SOLUTION CENTER**

Le Solution Center est le Single Point of Contact (SPOC) et est à la disposition de notre (future) clientèle 24/24 h et 7/7 j pour toute question technique ou relative au contrat de bail. Ce service clientèle complet nous permet de garantir un suivi rapide de toutes les interventions.

### **CTP**

Coût Total de Propriété – Le CTP (ou TCP, Total Cost of Ownership en anglais) est la somme de tous les coûts liés à l'acquisition, à l'utilisation et à l'entretien de ressources d'entreprises données pendant leur durée de vie. Il s'agit d'une analyse financière qui reflète tous les coûts actuels et futurs de la possession de l'actif.

### **WELL**

Certificat international de construction spécialisé dans la Santé et le Bien-être des résidents.

# RAPPORT IMMOBILIER



---

# Un portefeuille jeune et diversifié qui génère des revenus locatifs récurrents et une plus-value à long terme

---

*Le 31 décembre 2021, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,7 % d'immobilier résidentiel.*

---

## RAPPORT IMMOBILIER

---

|  |    |
|--|----|
| Portefeuille immobilier .....          | 76 |
| Le marché immobilier .....             | 90 |
| Rapports des experts immobiliers ..... | 95 |

# PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier de 725,47 millions d'euros, contre

645,63 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 12,4 %.

| PORTEFEUILLE IMMOBILIER (in k €)  | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Juste valeur des immeubles de placement</b>  | <b>€ 702,23 m</b> | <b>€ 623,88 m</b> |
| Immeubles de placement disponibles à la location  | € 659,81 m        | € 592,89 m        |
| Projets de développement  | € 42,42 m         | € 30,99 m         |
| Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mises en équivalence | € 23,23 m         | € 21,75 m         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>€ 725,47 m</b> | <b>€ 645,63 m</b> |

### Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à 659,81 millions d'euros, répartis sur 50 sites.

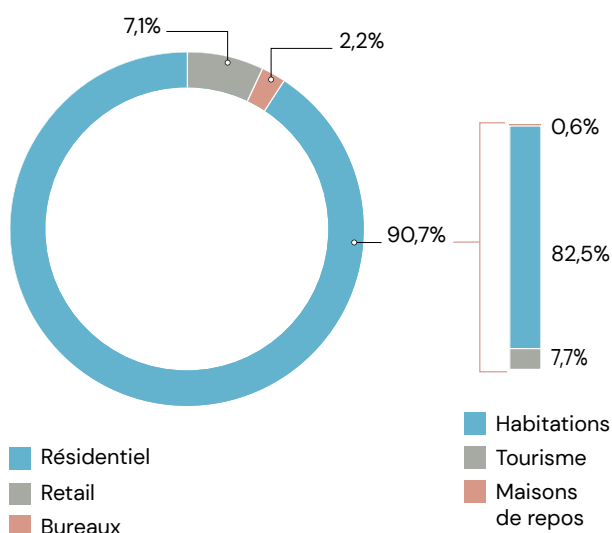
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à 31,78 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen de 4,8 %.

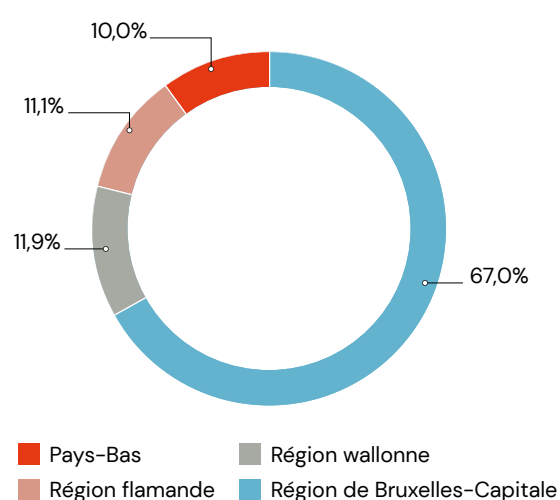
Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 67,0 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 11,9 % en Région wallonne, pour 11,1 % en Région flamande et pour 10,0 % aux Pays-Bas.

Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,7 % d'immobilier résidentiel.

### IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION – TYPE D'IMMEUBLE



### IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION – RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



---

## Participations

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium détenait une participation de 50 % dans le capital de De Haan Vakantiehuisen SA pour un montant de 23,23 millions d'euros.

De Haan Vakantiehuisen SA est un fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) avec 344 maisons de vacances situées à De Haan sur la côte belge.

Les maisons de vacances font partie d'un parc de vacances, composé d'un total de 517 maisons de vacances et d'installations centrales. Le parc est loué et exploité à long terme par Sunparks Leisure SA qui fait partie du groupe Pierre & Vacances – Center Parcs. La durée résiduaire du bail est de 17 ans. Le parc est exploité sous la bannière «Center Parcs De Haan».

## Quelques immeubles phares du portefeuille

### Louvain-La-Neuve – Centre-ville

Ces immeubles représentent 5,2 % des immeubles de placement disponibles à la location. Situés au cœur de Louvain-la-Neuve, ils ont été construits en 1977 et acquis par la SIR en 2013. Ils représentent une surface locative de  $\pm 23\,000$  m<sup>2</sup>, destinés au logement, à des unités commerciales, des bureaux et des auditoriums. Leur particularité est qu'ils ont été bâtis sur un terrain appartenant à l'UCL. La SIR dispose d'un droit de superficie jusqu'en 2026. Home Invest Belgium commercialise ce site sous la marque Louv'immo.



### Port Zélande

Ce site est un domaine de vacances situé aux Pays-Bas (Ouddorp, dans la province néerlandaise de Hollande-Méridionale). Il s'agit du plus grand ensemble immobilier de la SIR : soit 7,7 % de la juste valeur du portefeuille immobilier. Home Invest Belgium possède 248 maisons et 40 appartements qui s'inscrivent dans un complexe de 700 maisons de vacances avec des installations centrales (une piscine subtropicale, des restaurants, des boutiques, des aires de jeu, etc.). L'intégralité du site est exploitée par le groupe Center Parcs Pierre & Vacances, dans le cadre d'un bail d'une durée fixe d'encore 12 ans, contre un loyer fixe et indexé de type « triple net ». Il a connu au cours des dernières années un programme de rénovation en profondeur, qui a eu clairement une incidence positive sur le taux d'occupation du parc.

### Lambermont

Ce site se compose de quatre immeubles et se situe le long du boulevard Lambermont à Schaerbeek, à côté du centre de sports Kinetix. Il a été livré en 2011.

Il contient 127 appartements, deux bibliothèques communales (francophone et néerlandophone), un service de garde d'enfants et 108 places de parking en sous-sol. Cette mixité de fonctions est le fruit d'une collaboration constructive avec les autorités locales.



### City Gardens

Il se compose de 138 appartements, deux espaces commerciaux et 92 places de parking en sous-sol. Le site a été entièrement rénové par Home Invest Belgium en 2010 et 2011.

Cet immeuble est habité tant par des étudiants que par de jeunes professionnels qui apprécient sa localisation au cœur de la ville. Le jardin a été complètement réaménagé en 2017.

### Giotto

Ce complexe, situé avenue du Frioul 2-10 à Evere a été terminé et acheté en 2005. Il est particulièrement apprécié pour sa proximité avec l'OTAN et sa bonne accessibilité.





### Livingstone

Cet immeuble comprend 38 appartements avec emplacements de parking et caves et jouit d'un emplacement central avenue Livingstone à Bruxelles (au cœur du quartier européen et à proximité immédiate du bâtiment Berlaymont). L'immeuble a été acheté en 2015 par Home Invest Belgium.

### The Horizon & The Inside

Ces deux immeubles se situent à Woluwe-Saint-Lambert et ont été réaménagés par Home Invest Belgium, mais se distinguent de par leur conception.

L'immeuble The Horizon comprend 165 unités et reflète une nouvelle façon de concevoir l'habitat : entre des espaces partagés (comme un skylounge avec vue, des terrasses ensoleillées sur le toit, un home cinéma, une salle de fitness et d'autres services communs) et l'intimité des habitants avec les appartements ou les studios des résidents/résidentes. The Inside est quant à lui plutôt un immeuble d'appartement classique composé de 96 unités d'appartements/studios plus spacieux que dans The Horizon, mais offrant moins d'espaces communs.



### The Pulse

The Pulse, qui se compose de 3 immeubles d'appartements, a été réceptionné en mai 2018. Ce site englobe 96 unités résidentielles, un parking en sous-sol et une cour commune avec un terrain de pétanque. Il se situe à l'angle de la rue de la Céliidée et de la rue Joseph Schols dans le quartier du Karreveld à Molenbeek-Saint-Jean.

Ce projet concerne une reconversion d'un ancien site de bureaux en un nouveau complexe d'habitations modernes. Il respecte des normes strictes en matière d'environnement.



### Ankerrui

En octobre 2021, Home Invest Belgium a fait l'acquisition d'un deuxième projet à Anvers, situé à un emplacement de premier choix, à deux pas de Het Eilandje, un quartier très recherché au cœur d'Anvers. Le complexe consiste actuellement en un immeuble de bureaux avec un bail fixe. À l'échéance du contrat de bail, Home Invest Belgium entend transformer le site en un projet mixte comportant une trentaine d'unités d'habitation et une activité commerciale au rez-de-chaussée.



### Oss

Fin 2021, Home Invest Belgium a acquis son premier projet résidentiel aux Pays-Bas, un ancien couvent carmélite transformé en 87 appartements locatifs et un rez-de-chaussée commercial à Oss, une ville située dans la province du Brabant septentrional. Cela permet à Home Invest d'encore mieux diversifier son portefeuille immobilier dans le cadre d'une même stratégie claire : investir dans des biens résidentiels durables et abordables sur des marchés souffrant d'une pénurie structurelle d'offres de qualité.

# Aperçu du portefeuille immobilier

## Région Bruxelles-Capitale



## Immeubles de placement disponibles à la location

| N°                               | Nom   | Année <sup>1</sup> | Nombre d'unités | Superficie m <sup>2</sup> | Taux d'occupation % <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---|--------------------|-----------------|---------------------------|----------------------------------|
| <b>RÉGION BRUXELLES-CAPITALE</b> |   |                    |                 |                           |                                  |
| 1.                               | <b>The Link<sup>3</sup></b><br>Rue Maurice Charlent 51-53<br>Auderghem                                      | 2015               | 124             | 4 353                     |                                  |
| 2.                               | <b>Belliard 21</b><br>Rue Belliard 21<br>Bruxelles  | 2013               | 6               | 278                       |                                  |
| 3.                               | <b>Clos de la Pépinière</b><br>Rue de la Pépinière 6-14 – Avenue Thérésienne 5-9<br>Bruxelles               | 1993               | 25              | 3 279                     |                                  |
| 4.                               | <b>La Résidence</b><br>Rue Joseph II<br>Bruxelles   | 1994               | 17              | 1 447                     |                                  |
| 5.                               | <b>Lebeau</b><br>Rue Lebeau 55-57<br>Bruxelles  | 1998               | 12              | 1 153                     |                                  |
| 6.                               | <b>Livingstone</b><br>Avenue Livingstone<br>Bruxelles   | 2015               | 38              | 4 701                     |                                  |
| 7.                               | <b>Résidences du Quartier Européen</b><br>Rue Joseph II 82-84 – Rue Lebon 6-10 – Rue Stevin 21<br>Bruxelles | 1997               | 50              | 4 316                     |                                  |
| 8.                               | <b>Troon</b><br>Rue Brederode 29 – Rue de la Pépinière 40<br>Bruxelles                                      | 2015               | 16              | 1 913                     |                                  |
| 9.                               | <b>Erainn</b><br>Rue des Ménapiens 29<br>Etterbeek  | 2001               | 0               | 0                         |                                  |
| 10.                              | <b>ArchView</b><br>Avenue de l'Yser 13<br>Etterbeek   | 2015               | 16              | 1 961                     |                                  |
| 11.                              | <b>Giotto</b><br>Avenue du Frioul 2-10<br>Evere   | 2005               | 85              | 8 327                     |                                  |
| 12.                              | <b>Belgrade</b><br>Rue de Belgrade 78-84<br>Forest  | 1999               | 1               | 1 368                     |                                  |
| 13.                              | <b>Les Jardins de la Cambre</b><br>Avenue de l'Hippodrome 96 – Rue des Échevins 75<br>Ixelles               | 1992               | 0               | 0                         |                                  |
| 14.                              | <b>Charles Woeste</b><br>Avenue Charles Woeste 296-306<br>Jette   | 2015               | 92              | 5 091                     |                                  |
| 15.                              | <b>Odon Warland</b><br>Rue Odon Warland 205 – Rue Bulins 2-4<br>Jette                                       | 2012               | 35              | 3 141                     |                                  |
| 16.                              | <b>La Toque d'Argent</b><br>Rue Van Kalck 30-32<br>Molenbeek-Saint-Jean                                     | 1990               | 1               | 1 660                     |                                  |
| 17.                              | <b>Sippelberg</b><br>Avenue du Sippelberg 3-5<br>Molenbeek-Saint-Jean                                       | 2003               | 33              | 3 290                     |                                  |
| 18.                              | <b>The Pulse</b><br>Rue de la Célidée 29-33<br>Molenbeek-Saint-Jean   | 2018               | 97              | 7 874                     |                                  |
| 19.                              | <b>Bosquet – Jourdan</b><br>Rue Bosquet 72 – Rue Jourdan 71<br>Saint-Gilles                                 | 1997               | 1               | 75                        |                                  |

<sup>1</sup> Année de construction ou dernière rénovation fondamentale.

<sup>2</sup> Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués.

<sup>3</sup> Le tréfonds du bâtiment The Link est détenu par la SRL Charlent 53 Freehold tandis que l'emphytéose est détenue par Home Invest Belgium.

## Région flamande, Région wallonne et Pays-Bas



## Immeubles de placement disponibles à la location

| N°                                     | Nom  | Année <sup>1</sup> | Nombre d'unités | Superficie m <sup>2</sup> | Taux d'occupation % <sup>2</sup> |
|--|--|--------------------|-----------------|---------------------------|----------------------------------|
| 20.                                    | <b>Jourdan 85</b><br>Rue Jourdan 85<br>Saint-Gilles  | 2010               | 24              | 2 430                     |                                  |
| 21.                                    | <b>Lambermont</b><br>Boulevard Lambermont 210-222 – Rue Desenfans 13-15<br>Schaerbeek        | 2008               | 131             | 14 107                    |                                  |
| 22.                                    | <b>Les Érables</b><br>Avenue de Calabre 30-32<br>Woluwe-Saint-Lambert                        | 2001               | 24              | 2 201                     |                                  |
| 23.                                    | <b>The Horizon</b><br>Avenue Ariane 4<br>Woluwe-Saint-Lambert                                | 2016               | 165             | 10 439                    |                                  |
| 24.                                    | <b>The Inside</b><br>Avenue Marcel Thiry 202-206<br>Woluwe-Saint-Lambert                     | 2017               | 96              | 7 872                     |                                  |
| 25.                                    | <b>Mélopée</b><br>Rue de la Mélopée 36<br>Molenbeek-Saint-Jean                               | 1961               | 1               | 220                       |                                  |
| 26.                                    | <b>The Factory</b><br>Ferdinand Brunfaut 21-25-27-31 et rue Fin 8-10<br>Molenbeek-Saint-Jean | 2020               | 98              | 8 846                     |                                  |
| 27.                                    | <b>Liberty's</b><br>Place de l'Amitié 7-8<br>Auderghem                                       | 2017               | 40              | 3 391                     |                                  |
| 28.                                    | <b>The Felicity</b><br>Rue Meyers-Hennau 5-7-9-11-13-15-17<br>Laeken                         | 2021               | 48              | 4 868                     |                                  |
| 29.                                    | <b>Montgomery</b><br>Avenue de Tervueren 149<br>Woluwe-Saint-Pierre                          | 2006               | 34              | 2 193                     |                                  |
| 30.                                    | <b>Ambiorix</b><br>Square Ambiorix 28<br>Bruxelles   | 1995               | 64              | 3 562                     |                                  |
| 31.                                    | <b>Régent</b><br>Avenue du Régent 58<br>Bruxelles  | 2011               | 47              | 2 843                     |                                  |
| 32.                                    | <b>Grand Place</b><br>Rue de l'Écuyer 57<br>Bruxelles  | 2006               | 42              | 2 515                     |                                  |
| 33.                                    | <b>Théodor</b><br>Rue Tilmont 22<br>Bruxelles  | 1976               | 2               | 5 080                     |                                  |
| <b>TOTAL RÉGION BRUXELLES-CAPITALE</b> |  |                    | <b>1 465</b>    | <b>124 793</b>            | <b>90,2%</b>                     |
| <b>Région flamande</b>                 |  |                    |                 |                           |                                  |
| 34.                                    | <b>City Gardens</b><br>Petermannenstraat 2A-2B – Ridderstraat 112-120<br>Louvain             | 2010               | 140             | 8 409                     |                                  |
| 35.                                    | <b>Gent Zuid</b><br>Woodrow Wilsonplein 4<br>Gand  | 2000               | 18              | 2 346                     |                                  |
| 36.                                    | <b>Scheldevleugel</b><br>Remparden 12<br>Oudenaarde  | 1980               | 96              | 5 746                     |                                  |
| 37.                                    | <b>The Crow-n</b><br>Koningin Astridlaan 278<br>Kraainem                                     | 2019               | 45              | 4 490                     |                                  |
| 38.                                    | <b>Ankerrui</b><br>Ankerrui 9<br>Anvers  | 1960               | 1               | 4 930                     |                                  |
| <b>TOTAL RÉGION FLAMANDE</b>           |  |                    | <b>300</b>      | <b>25 921</b>             | <b>93,6%</b>                     |

## Immeubles de placement disponibles à la location

| N°  | Nom  | Année <sup>1</sup> | Nombre d'unités | Superficie m <sup>2</sup> | Taux d'occupation % <sup>2</sup> |
|---|--|--------------------|-----------------|---------------------------|----------------------------------|
| <b>RÉGION WALLONNE</b>                    |  |                    |                 |                           |                                  |
| 39.                                       | <b>Clos Saint-Géry</b><br>Rue de Tournai 4<br>Ghlin  | 2015               | 20              | 4 140                     |                                  |
| 40.                                       | <b>Quai de Compiègne</b><br>Quai de Compiègne 55<br>Huy  | 1971               | 1               | 2 479                     |                                  |
| 41.                                       | <b>L'Angelot (appartements)</b><br>Rue de la Monnaie 4-14<br>Namur   | 1995               | 51              | 3 599                     |                                  |
|   | <b>L'Angelot (commerces)</b><br>Rue de la Monnaie 4-14<br>Namur  | 2002               | 9               | 2 089                     |                                  |
| 42.                                       | <b>Mont-Saint-Martin</b><br>Mont Saint-Martin 1<br>Liège   | 1988               | 6               | 335                       |                                  |
| 43.                                       | <b>Saint-Hubert 4</b><br>Rue Saint-Hubert 4<br>Liège   | 1988               | 14              | 910                       |                                  |
| 44.                                       | <b>Saint-Hubert 51</b><br>Rue Saint-Hubert 51<br>Liège   | 1988               | 4               | 360                       |                                  |
| 45.                                       | <b>Le Mosan</b><br>Rue Léopold 2-8<br>Liège  | 1988               | 33              | 2 473                     |                                  |
| 46.                                       | <b>Louvain-la-Neuve CV9</b><br>Angle Rue des Wallons et Grand Rue<br>Louvain-la-Neuve                                | 1977               | 16              | 7 091                     |                                  |
| 47.                                       | <b>Louvain-la-Neuve CV10&amp;18</b><br>Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora<br>Louvain-la-Neuve | 1977               | 176             | 16 827                    |                                  |
| 48.                                       | <b>Colombus</b><br>Rue de l'Orjo 52-56<br>Jambes   | 2007               | 51              | 3 740                     |                                  |
| <b>TOTAL RÉGION WALLONNE</b>              |  |                    | <b>381</b>      | <b>44 725</b>             | <b>90,9%</b>                     |
| <b>PAYS-BAS</b>                           |  |                    |                 |                           |                                  |
| 49.                                       | <b>Port Zélande</b><br>Center Park Port Zélande<br>Ouddorp (Pays-Bas)  | 2016               | 288             | 20 533                    |                                  |
| 50.                                       | <b>Oss</b><br>Verdijkstraat 87<br>Oss (Pays-Bas)   | 2021               | 88              | 3 129                     |                                  |
| <b>TOTAL PAYS-BAS</b>                     |  |                    | <b>376</b>      | <b>23 617</b>             | <b>100,0%</b>                    |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL BELGIQUE ET PAYS-BAS</b> |  |                    | <b>2 522</b>    | <b>219 056</b>            | <b>91,5%</b>                     |

## Projets de développement

| N°           | Nom  | Année | Nombre d'unités | Investissement total estim | CAPEX à dépenser |
|--------------|--|-------|-----------------|----------------------------|------------------|
| 51.          | <b>The Fairview</b><br>Avenue Marcel Thiry 204<br>Woluwe-Saint-Lambert           | 2022  | 42              | € 12 m                     | € 4 m            |
| 52.          | <b>City Dox</b><br>Rue du Nieuwemolen<br>Anderlecht                              | 2024  | 171             | € 50 m                     | € 40 m           |
| 53.          | <b>Niefhout</b><br>Gulden Sporenlei 33-37<br>Turnhout                            | 2023  | 92              | € 15 m                     | € 10 m           |
| 54.          | <b>Samberstraat</b><br>Samberstraat 8<br>Anvers                                  | 2023  | 38              | € 11 m                     | € 9 m            |
| <b>TOTAL</b> |  |       | <b>343</b>      | <b>€ 88 m</b>              | <b>€ 63 m</b>    |
| 55.          | <b>Jourdan 95 (permis pas encore délivré)</b><br>Rue Jourdan 89-103<br>Bruxelles |       |                 |                            |                  |

## Information sur le portefeuille consolidé

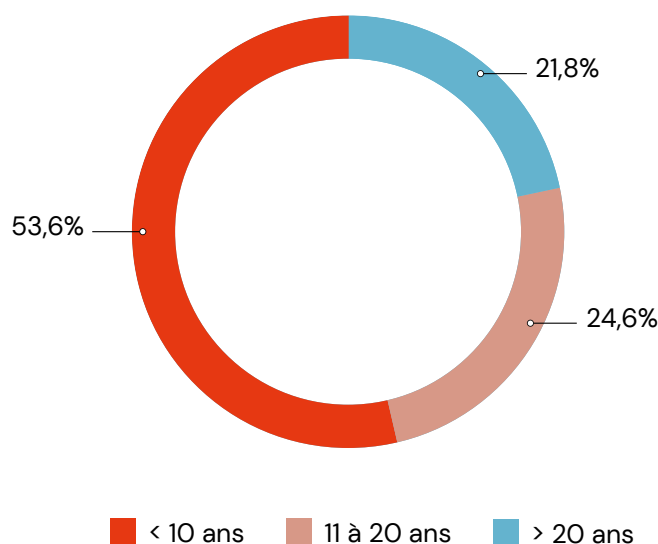
| Immeubles de placement disponibles à la location | Juste valeur      | Valeur assurée    | Loyers contractuels sur base annuelle | Loyers contractuels + Valeur locative estimée sur espaces vacants | Total de la valeur locative estimée |
|--|-------------------|-------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>Région Bruxelles Capitale</b>                 | € 442,36 m        | € 224,99 m        | € 17,09 m                             | € 18,54 m   | € 18,84 m                           |
| <b>Région flamande</b>                           | € 73,13 m         | € 46,91 m         | € 3,25 m                              | € 3,46 m  | € 3,53 m                            |
| <b>Région wallonne</b>                           | € 78,26 m         | € 64,78 m         | € 5,45 m                              | € 6,20 m  | € 5,74 m                            |
| <b>Pays-Bas</b>                                  | € 66,06 m         | € 14,00 m         | € 3,68 m                              | € 3,68 m  | € 3,68 m                            |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>€ 659,81 m</b> | <b>€ 350,68 m</b> | <b>€ 29,46 m</b>                      | <b>€ 31,89 m</b>  | <b>€ 31,79 m</b>                    |

# Analyse des immeubles de placement disponibles à la location

Home Invest Belgium a un portefeuille immobilier jeune. Plus de 50 % des immeubles de placement disponibles

à la location ont moins de 10 ans ; plus de 70 % ont moins de 20 ans.

## RÉPARTITION PAR ÂGE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (% DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION))



Au 31 décembre 2021, le portefeuille comprend 2 locataires dont le loyer dépasse 1,0 million d'euros sur base annuelle. Avec un loyer annuel de 2,9 millions d'euros (10,0 % des loyers contractuels) Center Parcs Netherlands fait partie des plus grands locataires. Viennent ensuite Beapart pour un total de 1,9 million d'euros (6,6 % des loyers contractuels).

La réglementation applicable au secteur des SIR oblige ces dernières à diversifier leurs risques. Ainsi, Home Invest Belgium ne peut investir plus de 20 % de ses actifs dans un même ensemble immobilier.

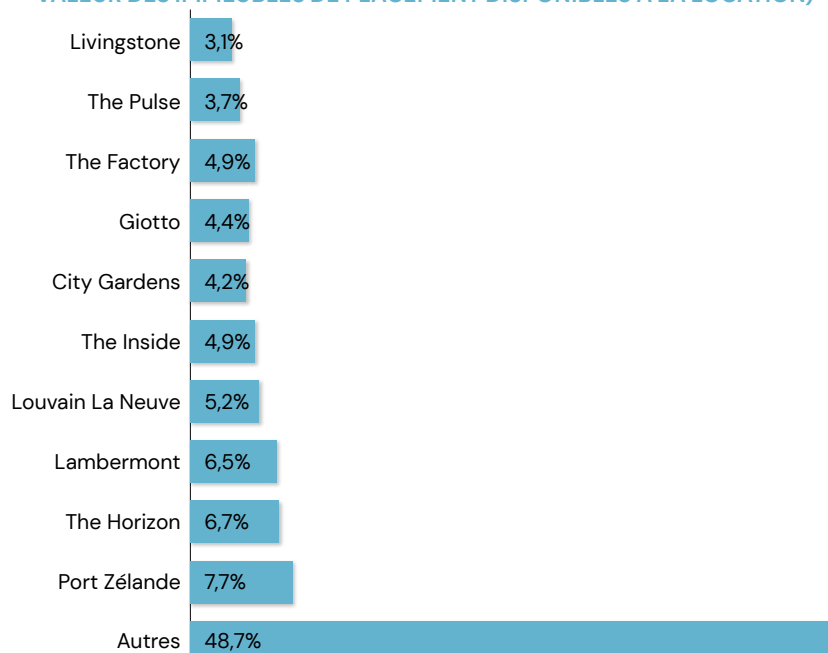
Étant donné que le site le plus important ne représente que 7,7 % du total des immeubles de placement disponibles à la location, la diversification est pleinement assurée. Les dix principaux sites représentent 51,3 % du total du portefeuille.

### Durée résiduelle des baux

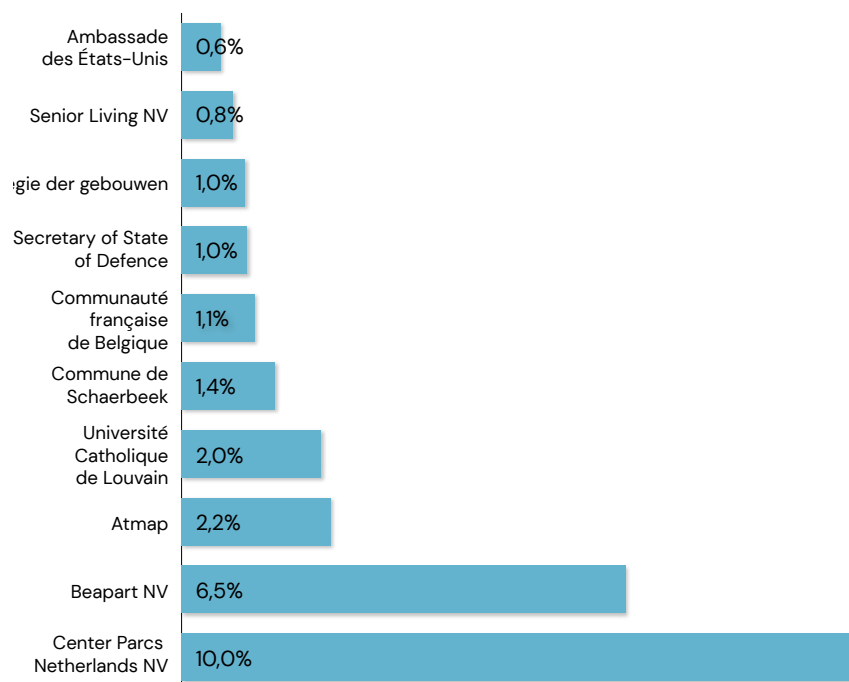
À La clôture de l'exercice, la durée résiduelle des contrats de location est de 3,2 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation par le locataire.



### RÉPARTITION PAR IMMEUBLE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (% DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)



### PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (% DES LOYERS CONTRACTUELS DES IMMOBILIERS DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)



## Le taux d'occupation

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel s'accélérer au cours de l'exercice 2021 avec une forte demande d'habitations de qualité dans les régions où elle opère. Cela s'est traduit par un taux d'occupation

record. Le taux d'occupation moyen<sup>1</sup> des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 97,2 % en 2021 (contre 94,3 % en 2020).

<sup>1</sup> Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Le taux d'occupation est calculé en excluant (i) les immeubles en rénovation, (ii) les immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation et (iii) les immeubles en vente.

# LE MARCHÉ IMMOBILIER

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### La crise sanitaire n'a aucun impact sur la croissance démographique, qui restera très forte en 2030.

Selon les dernières prévisions démographiques du Bureau fédéral du Plan, la crise du COVID-19 n'affecte pas les perspectives démographiques à long terme de la Belgique. Bien que la mortalité ait été plus élevée en 2020, l'année 2021 n'est pas concernée, malgré la poursuite de la pandémie. À long terme, l'espérance de vie des femmes et des hommes continuera à augmenter, pour atteindre respectivement 90 et 88 ans en 2070 (contre 79 et 84 ans en 2020).

Au 1er janvier 2022, la population belge était d'environ 11 579 000 habitants contre 11 521 000 l'année précédente, soit une augmentation d'environ 0,51% en un an. La croissance démographique a été plus timide en 2021 en raison de la pandémie (0,25%), mais la tendance pour 2022 est à nouveau à la hausse. À moyen terme, cependant, la croissance devrait osciller autour de 0,4% par an, soit un taux légèrement inférieur à celui de la période 2013-2016, où la croissance était de 1% par an.

En 2030, la population belge devrait atteindre 11 915 399 habitants, soit une augmentation de 2,9% par rapport à 2022, autrement dit une légère révision à la baisse par rapport aux précédentes projections démographiques.

En valeurs absolues, entre 2022 et 2030 :

- La population de Bruxelles devrait augmenter de 29 700 personnes pour atteindre 1 257 000 habitants.
- La Flandre devrait compter 6 929 000 habitants, soit une augmentation d'environ 237.000 personnes.
- La population wallonne devrait atteindre 3 728 000 habitants, ce qui représente une augmentation d'environ 68 000 personnes (contre 118 000 dans les projections démographiques précédentes).

Par ailleurs, le vieillissement de la population se confirme malgré la crise de la COVID-19. Cette situation pourrait se poursuivre pendant toute la durée des prévisions démographiques pour les trois régions.

Le pourcentage de personnes âgées de 67 ans et plus est actuellement de 17,2% de la population totale et devrait atteindre 20% en 2030 (et 25% en 2070). Avec 12% de la population âgée de plus de 67 ans, Bruxelles a la population la plus jeune de Belgique.

Cette croissance démographique s'accompagne également d'un changement de mode de vie qui influe sur le nombre de ménages supplémentaires attendus chaque année. L'éclatement des familles, l'émergence de nouveaux modes de vie tels que les habitations collectives et le «coliving» pourraient entraîner un remaniement du paysage immobilier résidentiel dans les années à venir.

À l'échelle belge, le nombre total de ménages passerait de 5 059 000 au 1er janvier 2022 à 5 297 000 en 2030, soit une augmentation de 4,7% sur la période. En termes absolus, cela signifie près de 238 000 ménages supplémentaires, et en théorie le même nombre d'habitations supplémentaires, et donc plus de 25 000 habitations nécessaires chaque année.

Les différences entre Bruxelles et les deux autres régions sont assez importantes :

- À Bruxelles, le nombre de ménages devrait passer de 563 000 à 579 000 unités, soit une augmentation de 2,84% ou 0,3% par an d'ici 2030. Toutefois, la croissance est beaucoup plus modérée à partir de 2026.
- En Flandre et en Wallonie, les tendances sont similaires, le nombre total de ménages de ces deux régions augmenterait d'environ 0,6% par an d'ici 2030. En Flandre, il y aurait plus de 3 033 000 ménages en 2030 (+ 148 000) tandis que la Wallonie en compterait 1 687 000 (+ 72 800).

### La crise COVID a eu d'importantes répercussions sur l'économie. Une stabilisation est attendue à moyen terme.

La crise COVID-19 a entraîné une forte récession économique en Belgique en 2020, avec une chute du PIB de plus de 6%. La situation est positive pour 2021 avec une croissance assez forte du PIB, un impact limité sur

le taux de chômage et un niveau élevé de l'indice de confiance. À moyen terme, la croissance de l'économie devrait se stabiliser autour de 2 % par an.

Ce qui est préoccupant, en revanche, c'est l'inflation, qui devrait atteindre plus de 4 % d'ici 2022, notamment en raison de la hausse importante des prix de l'énergie et des matières premières. Cela pourrait avoir un impact négatif sur la compétitivité de notre pays dans les mois à venir. Les récentes tensions en Ukraine pourraient prolonger cette forte inflation. Toutefois, il convient de noter que l'inflation devrait théoriquement se rétablir à un niveau d'environ 2 % par an à moyen terme.

À court terme, il n'est pas exclu que les taux d'intérêt augmentent à nouveau légèrement pour tenter de freiner l'inflation. En effet, une hausse des taux d'intérêt réduirait la consommation et pourrait, par un effet domino, ralentir l'inflation. Toutefois, à moyen terme, cette hausse des taux d'intérêt ne devrait être que temporaire afin de stimuler la reprise économique et la consommation, avec un effet positif sur le marché immobilier et résidentiel.

### **Pour les acquéreurs, les prix de l'immobilier ont continué à grimper en 2021.**

Note méthodologique : notre source d'information pour déterminer les prix de l'immobilier au moment de l'achat est le SPF Economie, par le biais de sa plateforme statistique [www.statbel.fgov.be](http://www.statbel.fgov.be). Les statistiques des prix immobiliers se basent sur toutes les transactions immobilières sur lesquelles des droits d'enregistrement ont dû être payés. Les données proviennent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du SPF Finances.

Il est important de préciser que les chiffres à partir de 2015 sont considérés comme provisoires, ce qui pose la question de l'exactitude de ces chiffres. Des différences importantes sont en effet observées entre les chiffres issus du baromètre des notaires et les chiffres publiés sur le site du SPF Economie.

À noter également que le SPF Economie a choisi de présenter les chiffres en valeurs absolues à l'aide de prix médians. Ces prix médians incluent les achats de biens neufs et de seconde main.

Selon les dernières statistiques disponibles de l'Institut national de Statistique (qui ne couvrent que les trois premiers trimestres de l'année 2021), les prix pour la Belgique montrent une tendance à la hausse dans les différents segments du marché, et ce, pour l'ensemble du territoire belge.

En Belgique, le prix d'une habitation unifamiliale (de type fermé ou ouvert) s'élève à environ 261 000 d'euros, soit

une augmentation de 8 % par rapport à 2020. En 2020, le prix médian d'une maison était de 240 000 d'euros.

L'augmentation des prix pour une habitation unifamiliale serait de 3,5 % à Bruxelles, d'environ 8,2% en Flandre et de 5,1% en Wallonie. La Wallonie reste la région la meilleur marché du pays (le prix médian d'une maison est d'environ 163 000 d'euros), Bruxelles la plus chère (prix médian de 450 000 d'euros), la Flandre se situant entre les deux avec 265 000 d'euros.

Selon le SPF Economie, le prix moyen d'un appartement était de 216 000 d'euros en 2021, soit une hausse de 6,4% en Belgique, c'est-à-dire une croissance plus importante que pour les maisons. Les différences régionales sont de +3,8 % en Wallonie, +6,2% en Flandre et +6,6 % à Bruxelles. Les prix médians oscillent entre 162 000 euros en Wallonie et 242 000 euros à Bruxelles. En Flandre, le prix médian est de 220 000 d'euros.

À Bruxelles, les prix sur le marché du neuf sont en constante progression.

Le marché des nouvelles constructions résidentielles est toujours en hausse auprès des développeurs de projets et des acheteurs, tant dans toute la Belgique qu'à Bruxelles. Il semble également qu'après la crise sanitaire, les investisseurs institutionnels s'intéressent de plus en plus au marché résidentiel, car ils sont à la recherche de rendement et d'un revenu sûr.

À Bruxelles notamment, le vieillissement des immeubles actuels, les normes de performance énergétique plus strictes et la forte croissance démographique ont entraîné un certain désintérêt pour les habitations dites « de seconde main », souvent énergivores et plus coûteux à rénover. Il existe une volonté croissante de développer de nouveaux projets.

Il apparaît toutefois que les différences de prix entre les habitations d'occasion et les habitations neuves constituent souvent un frein pour une population composée principalement de ménages à revenus moyens.

Il est donc compréhensible que les promoteurs de projets veuillent bâtir des habitations toujours plus petites à Bruxelles (alors qu'elles restent relativement grandes par rapport à la pratique européenne).

Les prix moyens continueront à augmenter en 2020, et dépasseront facilement les 3 000 €/m<sup>2</sup> minimum, ce qui accentuera le décalage entre l'offre d'habitations et les revenus de la population.

Dans les quartiers les plus recherchés et les mieux situés, les prix moyens atteignent facilement 4 000 €/m<sup>2</sup> à l'achat, tandis que les projets les plus luxueux ou ceux situés dans les zones les plus chères de la région démarrent souvent à plus de 4 500 €/m<sup>2</sup>.

## Le marché des investissements est de plus en plus actif et attire également les investisseurs étrangers.

Les ventes en bloc sont également de plus en plus courantes. La COVID-19 a réorienté les investisseurs nationaux et internationaux vers de nouvelles catégories d'actifs. Ils s'éloignent quelque peu des bureaux et de l'immobilier commercial pour se concentrer sur la logistique et surtout sur le marché résidentiel. La Belgique ne fait pas exception, même si les investisseurs, et surtout les investisseurs internationaux, se focalisent encore uniquement sur Bruxelles et sur Anvers.

Les dernières opérations d'investissement enregistrées en Belgique font état d'une contraction des rendements. Les dernières transactions ont été enregistrées à environ 4,5 % (notamment City Dockx), voire 4,1% pour l'achat du projet Media Park Viridis par Patrizia pour la somme de 59 millions d'euros (projet avec des commerces et un immeuble à construire et actuellement vide).

Il convient toutefois de noter que les taux dits « préférentiels » ont reculé ces derniers mois et se situent actuellement autour de 3,5 %, voire légèrement moins pour les meilleurs emplacements.

### Brève explication du marché locatif.

Note méthodologique : contrairement au marché de l'achat, pour lequel les informations sont centralisées par Statbel, il est difficile (voire impossible) de disposer de statistiques centralisées sur le marché locatif à l'heure actuelle.

Le ratio propriétaire-locataire en Belgique est de 72% - 28%, ce qui correspond à la moyenne européenne (70% - 30%).

À Bruxelles, le ratio est totalement différent, puisque selon le Centre d'observation des loyers publié par la Région de Bruxelles-Capitale (les derniers chiffres publiés datent de 2018), le pourcentage de propriétaires serait d'environ 40 %. Le pourcentage de locataires parmi la population bruxelloise serait donc d'environ 60%. Cela s'explique notamment par un coût d'acquisition plus élevé et par une plus forte présence d'expatriés, ce engendre logiquement une plus grande location au sein de la population. Et cette tendance à l'augmentation du nombre de locataires devrait se poursuivre dans les années à venir. Selon certaines prévisions, il ne restera plus que 35 % de propriétaires à Bruxelles en 2040.

Au niveau national, les derniers chiffres collectés sur le marché locatif indiquent que Bruxelles est la ville la plus chère avec un niveau de loyer qui se situerait autour de 13,0 d'euros/m<sup>2</sup>/ mois. Viennent ensuite Anvers et

Gand avec des niveaux de location de respectivement 11,7 d'euros et 10,0 d'euros/m<sup>2</sup>/mois.

Spécifiquement sur le marché bruxellois, selon les derniers chiffres de l'Observatoire des Loyers, les loyers moyens (pour les nouvelles constructions et les habitations de seconde main, tant les maisons individuelles que les appartements) seraient d'environ 739 d'euros/mois en 2018, contre 723 d'euros/mois en 2015. En 2004, le loyer se chiffrait à 601 d'euros/mois.

Ce niveau de loyer moyen dépend évidemment des caractéristiques intrinsèques de l'habitation, de sa superficie, de sa qualité, de sa localisation, du nombre de pièces et/ou de salles de bain, et de ses performances environnementales. Par exemple, le loyer moyen est de 520 d'euros pour un studio et grimpe jusqu'à 1 071 d'euros pour une maison.

L'Observatoire des Loyers souligne le découplage progressif des loyers et de l'indice santé observé à Bruxelles. Il apparaît ainsi que la hausse des loyers a été plus forte que celle de l'indice santé sur la période analysée, notamment de 2008 à 2013. Un élément intéressant à noter est le fait que l'augmentation des loyers n'est que le résultat de l'indexation depuis 2013. Dans son édition 2018, l'Observatoire des Loyers révèle que sur la base d'un revenu mensuel maximal de 2 400 d'euros et en supposant que le loyer ne doit pas dépasser 30 % du budget total, 50 % seulement de l'offre locative est accessible à la population.

### La durabilité figure en tête de liste des préoccupations futures sur le marché résidentiel.

L'offre existante sur le marché des habitations est assez hétérogène dans les différentes régions du pays. De manière générale, une grande partie de l'offre a été construite avant 1981. Toutefois, il existe des différences régionales considérables. Environ 20 % de l'offre d'habitations en Wallonie date d'après 1981, tandis qu'en Flandre, ce chiffre est d'environ 30 %. À Bruxelles, en revanche, seuls 6 % de l'offre ont été construits après 1981. Compte tenu des nouvelles normes environnementales plus strictes, la rénovation de ces habitations représente un véritable défi, surtout à Bruxelles.

L'adaptation du parc d'habitations prendra du temps. Selon les derniers chiffres disponibles, quelque 27 000 nouvelles unités résidentielles sont actuellement en cours de construction et 30 000 autres sont en attente de livraison dans les prochaines années.

# Principales caractéristiques du marché immobilier résidentiel belge

La régionalisation de la réglementation sur la location de biens immobiliers résidentiels a été achevée. Désormais, les trois Régions disposent chacune de leur propre cadre législatif pour les baux locatifs résidentiels. Il convient de noter que (i) pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur des règlements régionaux, (ii) les baux qui n'entrent pas dans le champ d'application des règlements régionaux et (iii) certaines dispositions générales (articles 1708 à 1762 bis du Code civil), l'importance de la réglementation nationale ne doit pas être sous-estimée.

Les trois Régions imposent chacune la communication d'informations précontractuelles au moment de la location (y compris une estimation des charges privées et communes). Le principe de base selon lequel le précompte immobilier ne peut être répercuté sur les locataires reste également inchangé.

Le loyer est fixé librement entre les parties. Pour les Régions de Bruxelles et de Wallonie, les gouvernements concernés ont fourni des tableaux indicatifs des loyers.

## Région Bruxelles-Capitale

### Ordonnance du 27 juillet 2017

L'Ordonnance est d'application à tous les types d'habitations (en ce compris les habitations pour étudiants/étudiantes et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales. En revanche, elle ne s'applique pas aux habitations touristiques. Cette ordonnance est entrée en vigueur pour tous les baux conclus (ou renouvelés) à partir du premier janvier 2018. Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge des locataires ou des propriétaires. L'ordonnance prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...).

Un bail dans le cadre duquel un/une locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est en principe conclu pour une durée de neuf ans et expire à l'échéance de cette période, moyennant résiliation par l'une des parties 6 mois avant la date d'échéance.

Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat ;
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation ;
- Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit à une ou plusieurs reprises tant que la durée totale n'excède pas les trois ans.

Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties (tant que la durée > 6 mois) :

- Les locataires peuvent toujours résilier ce bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer ;
- Les propriétaires peuvent uniquement résilier ce bail à la fin de la première année et uniquement pour des raisons bien justifiées et moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

## Région flamande

### Décret du 9 novembre 2018

Le décret s'applique à tous les baux conclus à partir du 1er janvier 2019 portant sur des biens immobiliers situés en Région flamande et concernant des habitations dont le ou la locataire fait sa résidence principale. Cette législation ne s'applique donc pas aux résidences secondaires ni aux habitations touristiques.

Le Gouvernement flamand a établi une liste des travaux d'entretien et de réparation mentionnant la partie responsable de leur réalisation. En principe, le bail est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par les propriétaires 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par les locataires 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat ;
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Il est également possible de conclure un bail de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit à une seule reprise aux mêmes conditions tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié prématurément en tout temps par les locataires, moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois et demi, un mois ou un demi-mois de loyer selon que la résiliation intervienne lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Les propriétaires ne peuvent pas résilier ce bail de courte durée.

## Région wallonne

### Décret wallon du 15 mars 2018

Le décret est d'application à tous les types d'habitations (en ce compris les habitations pour étudiants/étudiantes et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales. En revanche, il ne s'applique pas aux habitations touristiques.

Ce décret est entré en vigueur à partir du 1er septembre 2018 et ses dispositions sont applicables

immédiatement aux baux en cours (excepté certaines dispositions qui ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés après le 1er septembre 2018).

Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge des locataires ou des propriétaires. Le décret prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...).

En principe, le bail dans le cadre duquel un/une locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par le ou la propriétaire 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par le ou la locataire 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat ;
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit maximum deux fois tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet. Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties :

- Les locataires peuvent toujours résilier ce bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer ;
- Les propriétaires peuvent uniquement résilier ce bail à la fin de la première année et uniquement pour des raisons bien justifiées et moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

---

# RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

---

Les immeubles de placement de Home Invest Belgium situés en Belgique sont évalués par Cushman & Wakefield et CBRE Valuation Services.

Les immeubles de placement situés aux Pays-Bas sont évalués par BNP Paribas Real Estate Valuation France et Cushman & Wakefield Netherlands.

| PORTFEUILLE IMMOBILIER                           | TOTAL             | BELGIQUE          | PAYS-BAS         |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Immeubles de placement disponibles à la location | € 659,81 m        | € 593,75 m        | € 66,06 m        |
| Projets de développement                         | € 42,42 m         | € 42,42 m         |                  |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>€ 702,23 m</b> | <b>€ 636,18 m</b> | <b>€ 66,06 m</b> |

## Clause d'incertitude matérielle

Pour le segment du tourisme, les rapports des experts immobiliers indépendants ont été préparés conformément à la « Valuation Practice Alert » publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (« RICS ») le 2 avril 2020, en tenant compte d'une « incertitude d'évaluation matérielle », déterminée par les normes RICS.

Tous les autres segments ont été évalués sans « incertitude d'évaluation significative ». Cette clause indique essentiellement que ces évaluations, bien qu'elles aient un haut degré de fiabilité, doivent être interprétées avec prudence.

# Portefeuille en Belgique

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'investissement du patrimoine immobilier de la SIR (Société Immobilière Réglementée) Home Invest Belgium à la date du 31 décembre 2021.

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

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 réparer, 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 vente d'un bien immobilier est en théorie soumise à la perception par l'État d'un droit de mutation payé par l'acquéreur/acquéreuse, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur/acheteuse et de la localisation du bien et n'est connue que lorsque la vente a été conclue. Sur base de l'étude des spécialistes indépendants/independantes en immobilier datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5 %.

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à 2,5 millions d'euros (frais exclus), la Juste Valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5 % de la valeur d'investissement. 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 %.

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions d'euros, les droits à déduire sont de 10 % en Région flamande et de 12,50 % à Bruxelles et en Région wallonne

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 2021 s'élève à 652,73 millions d'euros.

La valeur de réalisation du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium correspondant à la Juste Valeur (« Fair Value »), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 636,18 millions d'euros au 31 décembre 2021.

| JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES<br>D'INVESTISSEMENT EN BELGIQUE | TOTAL             | CUSHMAN &<br>WAKEFIELD | CBRE                  |                         |
|--|-------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
|  |                   |                        | VALUATION<br>SERVICES | VALORISATION AU<br>PRIX |
| Immeubles de placement disponibles à la location           | € 593,75 m        | € 427,56 m             | € 166,20 m            |                         |
| Projets de développement                                   | € 42,42 m         | € 26,57 m              | € 7,15 m              | € 8,71 m                |
| <b>TOTAL</b>   | <b>€ 636,18 m</b> | <b>€ 454,13 m</b>      | <b>€ 173,34 m</b>     | <b>€ 8,71 m</b>         |

**Cushman & Wakefield**  
Emeric Inghels MRICS  
Partner  
Valuation & Advisory

**CBRE Valuation Services**  
Pieter Paepen MRICS  
Senior Director  
Valuation & Advisory Services



# Portefeuille aux Pays-Bas

En 2021, Home Invest Belgium a acquis son premier projet résidentiel aux Pays-Bas, un ancien couvent carmélite transformé en 87 habitations à louer et un rez-de-chaussée commercial dans la ville d'Oss, située dans la province du Brabant septentrional.

Home Invest élargit ainsi son portefeuille immobilier aux Pays-Bas. Depuis décembre 2016, le portefeuille comprend déjà un parc de vacances, composé de 241 cottages de Center Parcs Port Zélande, situé à Ouddorp, aux Pays-Bas. À noter que ce périmètre a été élargi à 248 cottages et 40 appartements suite à l'acquisition par Home Invest Belgium d'unités additionnelles en 2017.

Les valorisations des deux périmètres sont réalisées en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards) et les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), ainsi que dans le respect des normes d'évaluation de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Nous avons effectué cette mission sur la base des informations et renseignements communiqués par Home Invest Belgium portant notamment sur l'état locatif, les charges et taxes non récupérables et les travaux pris en charge par le bailleur.

Ces informations et données ont été intégrées dans l'évaluation. Les données n'ont pas été vérifiées de manière indépendante et ont donc été considérées comme complètes et véridiques.

N'étant pas habilités à procéder aux études structurales, les taxateurs/taxatrices ne sauraient affirmer si les biens sont exempts de vices structurels ou de risques environnementaux ; par ailleurs, dans le cadre de cette mission, les constructions et installations ont été supposées être en bon état de fonctionnement et conformes à l'ensemble des législations en vigueur.

En conséquence, les conclusions auxquelles il a été abouti sont données sous réserve d'audit technique que seul un/une expert/experte peut être habilité/habilitée à conduire ou commenter.

La Juste Valeur est définie comme « le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs/actrices du marché à la date d'évaluation » (IFRS 13).

Pour l'estimation de la Juste Valeur, c'est la méthode par actualisation des flux qui a été retenue. Cette méthode consiste à actualiser la somme des loyers nets perçus sur la période de détention estimée, additionnée à la valeur de cession actualisée de l'ensemble immobilier occupé.

L'estimation prend en considération la fiscalité locale actuellement applicable en cas de vente directe d'actifs immobiliers. Les droits d'enregistrement retenus s'élèvent à 8,0 %, conformément aux droits applicables pour des biens résidentiels, y compris les résidences secondaires ou de loisirs. Ce taux s'applique à la vente de propriétés résidentielles, y compris les résidences secondaires et les habitations de loisirs.

La valeur dudit ensemble immobilier a par ailleurs été estimée dans l'hypothèse du maintien de son usage actuel.

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 2021 s'élève à 71,34 millions d'euros.

La valeur de réalisation du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium aux Pays-Bas correspondant à la Juste Valeur (« Fair Value »), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 66,06 millions d'euros au 31 décembre 2021.

| JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT<br>AUX PAYS-BAS | TOTAL            | BNP PARIBAS      | CUSHMAN &<br>WAKEFIELD |
|---|------------------|------------------|------------------------|
| Immeubles de placement disponibles à la location            | € 66,06 m        | € 50,66 m        | € 15,40 m              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>€ 66,06 m</b> | <b>€ 50,66 m</b> | <b>€ 15,40 m</b>       |

**BNP Paribas Real Estate Valuation France**  
Jean-Claude Dubois  
Président

**Cushman & Wakefield Netherlands**  
J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT  
Partner  
Valuation & Advisory The Netherlands

---

# HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

---



Jourdan 95, Bruxelles

# Votre investissement bien logé

*Un investissement chez Home Invest Belgium permet indirectement d'effectuer un placement immobilier. La société dispose d'une équipe interne expérimentée et spécialisée dans l'immobilier, qui est capable de réagir rapidement dans la gestion du portefeuille immobilier. En témoignent d'ailleurs le taux d'occupation élevé, les flux de location constants et une croissance en continu du dividende pendant 22 ans. Grâce au cadre réglementaire strict auquel la SIR est soumise, l'investisseur/investisseuse peut en outre être certain d'une politique de dividendes constante et d'un régime fiscal avantageux.*

€5,31

Distribution brute  
par action

€115,50

Cours de bourse  
au 31 décembre 2021

€403  
millions

Capitalisation  
boursière au  
31 décembre 2021

## HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| L'action en bourse .....              | 100 |
| Rendement pour les actionnaires ..... | 102 |
| Structure de l'actionariat .....      | 103 |

# L'ACTION EN BOURSE

## Avantages de l'action Home Invest Belgium

L'action de Home Invest Belgium représente un instrument de placement intéressant tant pour les particuliers que pour les investisseurs/investisseuses institutionnel/institutionnelles.

L'investissement indirect dans l'immobilier résidentiel présente de nombreux avantages :

- l'investisseur/investisseuse ne doit pas s'occuper du nombre croissant d'obligations administratives et techniques dans le cadre de la gestion de l'immobilier résidentiel ;
- le risque de perte de revenus en cas d'inoccupation locative ou de défaut de paiement est réparti sur un grand nombre de locataires ;
- l'investisseur/investisseuse bénéficie d'une liquidité améliorée de son patrimoine, compte tenu de la cotation en bourse des titres de Home Invest Belgium ;
- l'investissement en immobilier est déjà accessible à partir d'un très petit montant.

La société ambitionne d'offrir à ses actionnaires un rendement au moins équivalent à celui généré par un investissement direct dans un bien immobilier résidentiel.

## Évolution du cours de bourse et liquidité

L'action de Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 16 juin 1999.

L'action fait partie de l'indice BEL Mid.

Au 31 décembre 2021, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à 122,00 euros (contre 115,50 d'euros au 31 décembre 2020).

La liquidité de l'action a diminué pour atteindre une moyenne journalière de 1062 actions en 2021 (contre 1282 actions en 2020).

## Évolution de l'action 2015-2021

|  | 2021           | 2020           | 2019           | 2018           | 2017           | 2016           | 2015           |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Cours de bourse (en €)</b>                  |                |                |                |                |                |                |                |
| Le plus élevé                                  | € 122,00       | € 125,00       | € 119,00       | € 94,00        | € 97,75        | € 103,00       | € 95,50        |
| Le plus bas                                    | € 123,00       | € 92,00        | € 91,60        | € 83,20        | € 87,88        | € 91,81        | € 81,95        |
| Au dernier jour de l'exercice                  | € 109,00       | € 115,50       | € 114,00       | € 91,40        | € 88,72        | € 94,74        | € 92,59        |
| Cours moyen                                    | € 117,47       | € 113,54       | € 102,95       | € 87,96        | € 94,93        | € 98,40        | € 89,58        |
| <b>Distributions aux actionnaires (en €)</b>   |                |                |                |                |                |                |                |
| Distribution brute                             | € 5,31         | € 4,95         | € 4,85         | € 4,75         | € 4,50         | € 4,25         | € 4,00         |
| Rendement brut <sup>1</sup>                    | 4,35%          | 4,29%          | 4,25%          | 5,20%          | 5,07%          | 4,49%          | 4,32%          |
| <b>Volume</b>                                  |                |                |                |                |                |                |                |
| Volume journalier moyen                        | 1.062          | 1.282          | 1.223          | 1.202          | 779            | 1.747          | 1.058          |
| Volume annuel                                  | 274.046        | 330.681        | 313.180        | 306.477        | 198.650        | 191.851        | 270.860        |
| <b>Nombre d'actions total au 31 décembre</b>   |                |                |                |                |                |                |                |
|  | 3.299.858      | 3.299.858      | 3.299.858      | 3.299.858      | 3.160.809      | 3.160.809      | 3.160.809      |
| <b>Capitalisation boursière au 31 décembre</b> |                |                |                |                |                |                |                |
|  | 403 millions € | 381 millions € | 302 millions € | 293 millions € | 311 millions € | 293 millions € | 269 millions € |
| Free float <sup>2</sup>                        | 54,37%         | 54,37%         | 54,37%         | 50,19%         | 50,19%         | 52,54%         | 49,21%         |
| Vélocité <sup>3</sup>                          | 15,27%         | 18,43%         | 17,46%         | 18,50%         | 11,99%         | 11,55%         | 17,41%         |

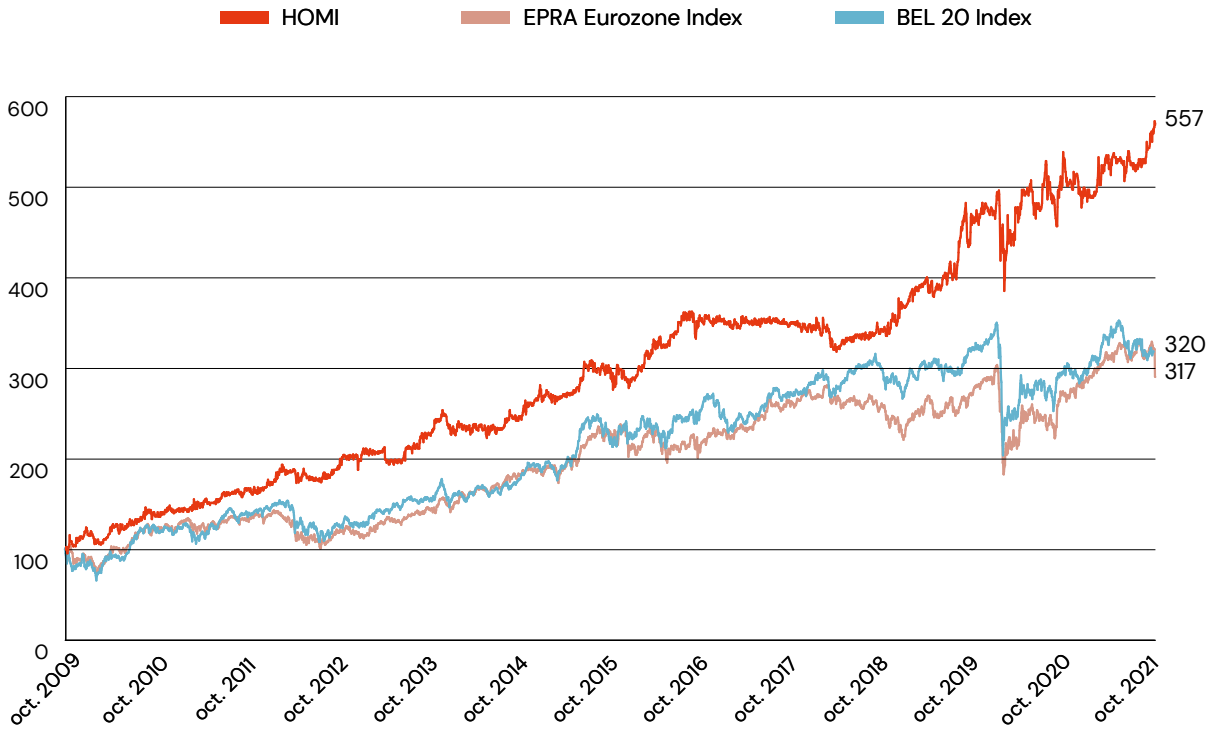
<sup>1</sup> Rendement brut = (Distribution brute de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

<sup>2</sup> Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

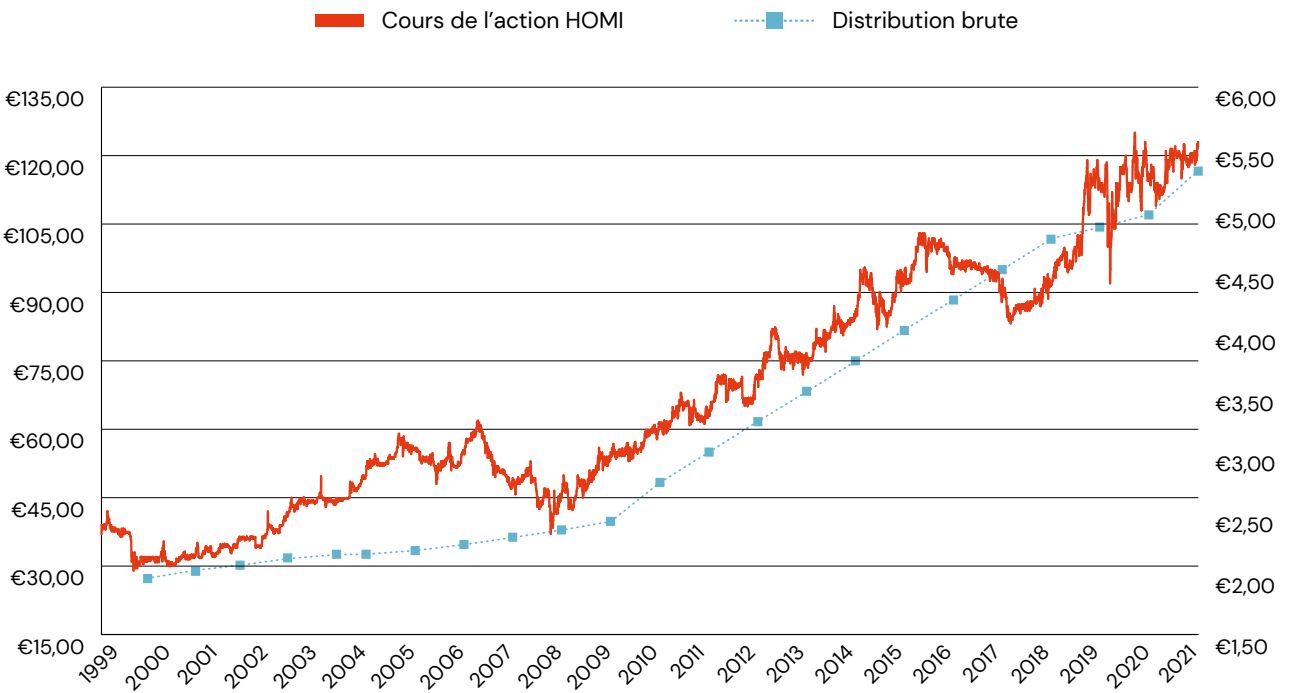
<sup>3</sup> Vélocité = (Volume annuel) / (Nombre d'actions considéré comme Free Float).

## Évolution du cours de bourse et le rendement brut par action

### COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT AU BEL20 ET DE EPRA EUROZONE INDEX



### ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DE LA DISTRIBUTION BRUTE



# RENDEMENT POUR LES ACTIONNAIRES

## Rendement

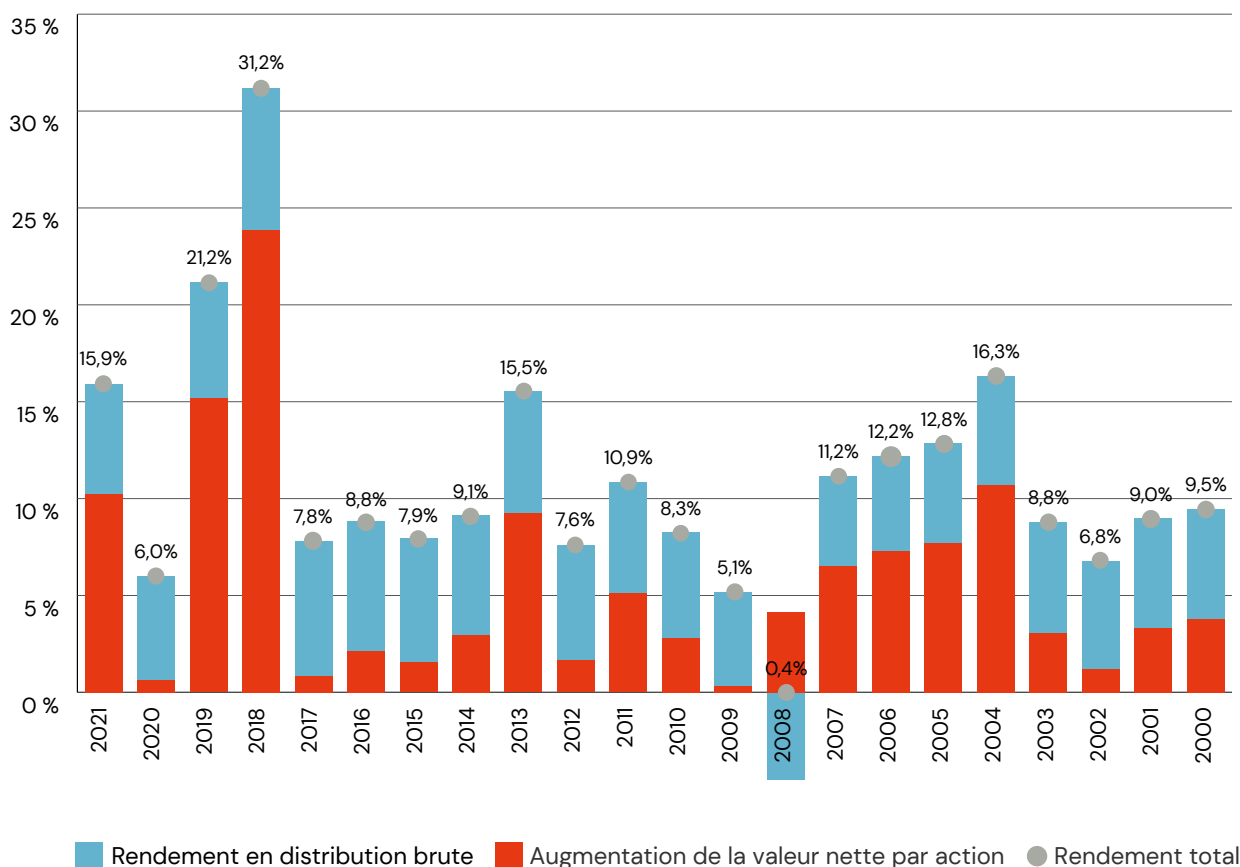
Le rendement d'un placement se mesure sur la base (i) du rendement immédiat qui peut en être retiré sous la forme de distributions aux actionnaires et (ii) de l'accroissement de la valeur nette par action que ce placement peut présenter sur le long terme. L'addition de ces deux composantes constitue le rendement annuel du placement.

Dans le cas d'une SIR, 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.

Ainsi, pour l'actionnaire qui aurait participé à l'opération d'introduction en bourse (« IPO » ou « Initial Public Offering ») en juin 1999 et aurait réinvesti chaque année toutes ses distributions en actions Home Invest Belgium, le taux de rentabilité interne de son investissement (« IRR » ou « Internal Rate of Return ») calculé sur la période de 22 ans s'élèverait à 10,3 %.

La valeur nette par action a augmenté dans cette même période de 199,6 % (et a pratiquement triplé) ou 5,1 % annuellement.

## RENDEMENT TOTAL ANNUEL DEPUIS L'IPO



| Rendement total (en €) | Valeur nette par action (excl. dividende) | Augmentation de la valeur nette par action | Distribution brute par action | Rendement total par action <sup>14</sup> | Rendement par action (en %) <sup>5</sup> |
|------------------------|---|--|-------------------------------|--|--|
| 2021                   | € 103,25                                  | € 9,59                                     | € 5,31                        | € 14,90                                  | 15,91%                                   |
| 2020                   | € 93,66                                   | € 0,60                                     | € 4,95                        | € 5,55                                   | 5,96%                                    |
| 2019                   | € 93,06                                   | € 12,25                                    | € 4,85                        | € 17,10                                  | 21,16%                                   |
| 2018                   | € 80,81                                   | € 15,58                                    | € 4,75                        | € 20,33                                  | 31,17%                                   |
| 2017                   | € 65,23                                   | € 0,54                                     | € 4,50                        | € 5,04                                   | 7,79%                                    |
| 2016                   | € 64,69                                   | € 1,34                                     | € 4,25                        | € 5,59                                   | 8,82%                                    |
| 2015                   | € 63,35                                   | € 0,96                                     | € 4,00                        | € 4,96                                   | 7,95%                                    |
| 2014                   | € 62,39                                   | € 1,79                                     | € 3,75                        | € 5,54                                   | 9,14%                                    |
| 2013                   | € 60,60                                   | € 5,12                                     | € 3,50                        | € 8,62                                   | 15,54%                                   |
| 2012                   | € 55,48                                   | € 0,90                                     | € 3,25                        | € 4,15                                   | 7,60%                                    |
| 2011                   | € 54,58                                   | € 2,65                                     | € 3,00                        | € 5,65                                   | 10,88%                                   |
| 2010                   | € 51,93                                   | € 1,42                                     | € 2,75                        | € 4,17                                   | 8,26%                                    |
| 2009                   | € 50,51                                   | € 0,16                                     | € 2,43                        | € 2,59                                   | 5,14%                                    |
| 2008                   | € 50,35                                   | € -2,17                                    | € 2,36                        | € 0,19                                   | 0,36%                                    |
| 2007                   | € 52,52                                   | € 3,21                                     | € 2,30                        | € 5,51                                   | 11,17%                                   |
| 2006                   | € 49,31                                   | € 3,35                                     | € 2,24                        | € 5,59                                   | 12,16%                                   |
| 2005                   | € 45,96                                   | € 3,29                                     | € 2,19                        | € 5,48                                   | 12,84%                                   |
| 2004                   | € 42,67                                   | € 4,13                                     | € 2,16                        | € 6,29                                   | 16,32%                                   |
| 2003                   | € 38,54                                   | € 1,15                                     | € 2,13                        | € 3,28                                   | 8,77%                                    |
| 2002                   | € 37,39                                   | € 0,44                                     | € 2,07                        | € 2,51                                   | 6,79%                                    |
| 2001                   | € 36,95                                   | € 1,19                                     | € 2,02                        | € 3,21                                   | 8,98%                                    |
| 2000                   | € 35,76                                   | € 1,30                                     | € 1,96                        | € 3,26                                   | 9,46%                                    |

#### PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS PROPRES

Le 9 décembre 2021, Home Invest Belgium SA a annoncé qu'elle allait lancer un programme de rachat d'actions propres. Ce programme s'inscrit dans le cadre de l'autorisation accordée au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2020. Le nombre maximum d'actions que Home Invest

Belgium rachètera dans le cadre de ce programme est limité à 16 000. Le montant maximum alloué au programme de rachat est de 2 000 000 d'euros. Pour de plus amples informations concernant ce programme, il est fait référence au rapport de gestion.

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-après mentionne les actionnaires<sup>6</sup> de Home Invest Belgium qui détiennent plus de 3 % des actions. Les notifications dans le cadre de la réglementation en matière de la transparence (Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes) sont publiées sur le site internet de la société.

Selon les déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2021, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

| ACTIONNAIRES                           | NOMBRE D' ACTIONS | % DU CAPITAL  |
|--|-------------------|---------------|
| Groupe Van Overstraeten <sup>7</sup>   | 880.965           | 26,7%         |
| AXA Belgium SA <sup>8</sup>            | 521.830           | 15,8%         |
| Époux Van Overtveldt – Henry de Frahan | 102.792           | 3,1%          |
| Autres actionnaires                    | 1.794.271         | 54,4%         |
| <b>TOTAL GLOBAL</b>                    | <b>3.299.858</b>  | <b>100,0%</b> |

<sup>4</sup> Rendement total par action: (distribution brute pour l'exercice) + (augmentation de la valeur nette par action).

<sup>5</sup> Rendement total par action (%): (rendement total par action) / (valeur nette par action au début de l'exercice).

<sup>6</sup> Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

<sup>7</sup> Stavos Real Estate BV est contrôlée à 100 % par la société de droit commun BMVO 2014. La société de droit commun BMVO est contrôlée à 100 % par la Stichting Administratiekantoor Stavos. La Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100 % par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky SA est contrôlée à 100 % par BMVO 2014. V.O.P. SA est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate SRL. Sippelberg est contrôlée à 100 % par V.O.P. SA.

<sup>8</sup> AXA Belgium SA est une filiale d'AXA Holdings Belgium SA, elle-même filiale d'AXA SA.

---

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

---





# BONNE GOUVERNANCE

*La présente Déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code 2020 ») ainsi que du Code des Sociétés et des Associations et fait partie intégrante du rapport de gestion.*

## 1. Code de référence

Ce code est la référence pour Home Invest Belgium au sens de l'article 3:6 §2, 1° du Code des Sociétés et des Associations. Vous pouvez retrouver le Code 2020 sur le Site Internet de la Commission de gouvernance d'entreprise : <http://www.corporategovernancecommittee.be>.

Vous pouvez retrouver la Charte sur le site Internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be). Elle englobe des principes de bonne gouvernance applicables au sein de la société.

Le rapport de rémunération a été approuvé lors de la réunion du conseil d'administration du 29 mars 2022 et sera soumis à l'assemblée générale annuelle du 3 mai 2022 et, s'il est approuvé, s'appliquera à la rémunération des administrateurs et de la direction effective pour l'exercice 2021.

## 2. Se conformer ou s'expliquer

Home Invest Belgium s'évertue à respecter les dispositions du Code 2020. Or, des écarts sont à relever sur divers points. Aux termes du principe « se conformer ou s'expliquer » contenu dans le Code, il est possible de s'écarter des principes du Code pour tenir compte des particularités de la société et de sa taille relativement petite :

- L'évaluation du conseil d'administration se fait de manière continue (et non pas périodique), compte tenu de la fréquence des réunions du conseil d'administration, et lors des renouvellements de mandats (dérogation au principe 9.1).
- Les règles de rémunération des membres de la direction effective peuvent potentiellement diverger des recommandations reprises dans le Code 2020 ; voir ci-après « Rapport de rémunération » (dérogation au point 7.8).
- Les administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives ne reçoivent pas d'actions (écart par rapport à la recommandation 7.6 du Code 2020).
- Le conseil d'administration ne fixe pas de seuil minimal de détention d'actions par les membres de la direction effective (dérogation à la recommandation 7.9 du Code 2020).

## 3. Contrôle interne et gestion des risques

Conformément aux règles de Gouvernance d'Entreprise et à la législation en la matière, Home Invest Belgium a mis en place un système de contrôle interne et de gestion des risques en tenant compte de l'envergure et de la complexité de la société.

### 3.1. Gestion des risques et contrôle interne

Le conseil d'administration est responsable d'établir les risques auxquels la société est exposée et doit également définir l'impact financier de ces risques et les actions à entreprendre pour contrôler ces risques éventuels et éviter qu'ils ne surviennent et, le cas échéant, limiter leur incidence.

La direction effective de la société a dès lors mis au point des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques pour les principaux processus au sein de la société, à savoir la gestion des coûts et des dépenses, les réparations et l'entretien, les développements et le recouvrement des loyers, et ce, au sein du cadre légal prévu.

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Bonne gouvernance .....            | 105 |
| Rapport de rémunération.....       | 115 |
| Réglementation et procédures ..... | 122 |

À cet égard, nous vous renvoyons vers :

- le Code des Sociétés et des Associations ;
- la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise ;
- le Code 2020 ;
- la législation SIR ;
- la Charte de gouvernance d'entreprise de la société englobant des règles de prévention des conflits d'intérêts ;
- le code de conduite (« dealing code »), contenant des règles se rapportant à l'achat et à la vente d'actions et (à l'abus) aux biens de la société.

Aux termes de l'article 17 de la Loi du 12 mai 2014 (telle que modifiée), la société dispose des fonctions de contrôle interne suivantes :

#### **FONCTION DE GESTION DES RISQUES**

La fonction de gestion des risques a été occupée au cours de l'exercice écoulé par monsieur Preben Bruggeman. En cette qualité, monsieur Bruggeman a assuré la surveillance des risques établis par le conseil d'administration et l'évaluation des conséquences sur la société et a défini les mesures de contrôle adéquates.

#### **FONCTION D'AUDIT INTERNE INDÉPENDANTE**

L'audit interne doit être considéré comme une fonction d'évaluation indépendante fondée sur l'évaluation du fonctionnement et de l'efficacité des processus internes de Home Invest Belgium. Cette évaluation peut couvrir divers domaines, notamment les processus informatiques financiers, opérationnels et/ou comptables, ainsi que la qualité des procédures installées et le reporting au sein de la société.

La fonction d'audit interne est exercée par un/une prestataire de service externe, Deloitte Belgium, représenté par monsieur Pierre-Hugues Bonnefoy. Les honoraires de Deloitte Belgium pour l'exercice 2021 s'élevaient à 12 388,22 d'euros TVA comprise.

Cette fonction est accomplie sous la supervision et la responsabilité de monsieur Eric Spiessens, administrateur indépendant. La nomination de monsieur Spiessens en cette qualité a été approuvée par la FSMA le 23 octobre 2018. Il satisfait les exigences de fiabilité professionnelle et d'expertise pertinente.

#### **FONCTION DE COMPLIANCE INDÉPENDANTE**

Il s'agit d'une fonction indépendante au sein de l'organisation, axée sur l'évaluation et la promotion du respect par l'entreprise des lois, des règlements, des règles de conduite applicables à la société et tout particulièrement les règles se rapportant à l'intégrité des activités de la société, notamment le respect des règles en matière d'abus de marché en tenant compte de l'Annexe B du Code de gouvernance d'entreprise et du code de conduite de Home Invest Belgium.

Le conseil d'administration a désigné madame Ingrid Quinet comme responsable de la conformité pour une période de 3 ans, prenant fin durant l'assemblée générale de 2023. Cette nomination a été approuvée par la FSMA le 20 janvier 2020. Elle satisfait les exigences de fiabilité professionnelle et d'expertise pertinente.

#### **3.2. Systèmes de contrôle interne**

Le contrôle interne de Home Invest Belgium est mis en œuvre à travers notamment :

- le suivi de l'évolution des principaux indicateurs clés de performance (« Key Performance Indicators » ou KPI's), comme le taux d'occupation, le taux d'endettement, etc. ;
- l'examen régulier par la direction effective des écarts entre le budget et les chiffres réalisés ; en outre, le comité d'audit et le conseil d'administration examinent trimestriellement les écarts entre le budget et les chiffres réalisés ;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du conseil d'administration, après avoir obtenu l'avis du comité d'investissement ;
- le fait que Home Invest Belgium dispose d'un conseil d'administration et de comités spécialisés qui sont décrits plus en détail par la suite ;
- des réunions périodiques de la direction pour traiter les principaux événements de la période écoulée et leur impact sur la comptabilité ;
- des réunions régulières entre les managers et leurs équipes respectives.

### 3.3. Analyse des risques

Une identification et une évaluation régulières des principaux risques sont effectuées par le conseil d'administration. Elles sont alors reprises dans les informations financières pertinentes (rapports semestriel et annuel). De surcroît, les risques sont également suivis de manière ponctuelle par le conseil d'administration et en permanence par la personne qui a été désignée comme gestionnaire interne des risques.

Sur la base de cette analyse de risque, des mesures ont été adoptées pour éliminer les vulnérabilités et points faibles éventuels. Pour le détail des risques, voir le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

### 3.4. L'information et la communication

Tous les trimestres, un rapport financier et opérationnel indique les principaux indicateurs, l'incidence sur le budget et la position de trésorerie.

Des communiqués de presse intermédiaires sont publiés lors des premier et troisième trimestres. Un rapport financier semestriel plus complet est publié tous les six mois. À la fin de l'exercice, toutes les informations financières utiles sont publiées dans le rapport financier annuel.

La pérennité des données numériques est assurée par un système de back-up continu sur disque dur et hebdomadairement à l'extérieur du siège de la société.

## 4. Structure de l'actionariat

Se référer à la section « Structure de l'actionariat » dans le chapitre « L'action en bourse » de ce rapport.

## 5. Conseil d'administration

### 5.1. Composition et politique de diversité

Le conseil d'administration comptait au 31/12/2021 9 administrateurs/administratrices, à savoir 5 administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives indépendants/indépendantes, 3 administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives et le CEO en sa qualité d'administrateur exécutif.

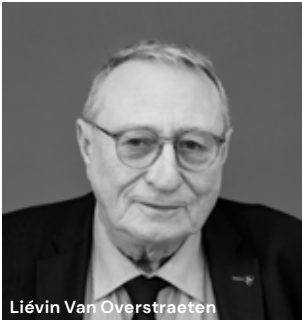
Aux termes de l'article 14 § 1, alinéa 2 de la loi SIR, les membres du conseil d'administration doivent en permanence lors de l'exercice de leur fonction disposer de la fiabilité professionnelle et de l'expertise adéquate. Les membres du conseil d'administration doivent être des personnes physiques.

Le conseil d'administration compte cinq administrateurs/administratrices indépendants/indépendantes au sens de l'article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations et trois administrateurs/administratrices qui représentent les actionnaires. Le conseil d'administration est conscient de l'article 7:86 du Code des Sociétés et des Associations, en ce qu'au moins un tiers des membres du conseil d'administration doivent être de genre différent de celui des autres membres. Par conséquent, pour l'application de cette disposition, le nombre minimum exigé de membres de sexe différent doit être arrondi au chiffre entier le plus proche. Compte tenu de la composition actuelle du conseil d'administration, il faut au moins trois membres de sexe féminin (9/3 = 3).

La composition actuelle du conseil répond à l'exigence de diversité homme-femme de la loi susmentionnée. La société continuera à veiller à ce que cette obligation reste remplie dans le futur.

En effet, pour la composition de son conseil d'administration, Home Invest Belgium s'efforce de tenir compte de la diversité sous tous ses aspects, à savoir la complémentarité des compétences, des connaissances, de l'expérience et du genre. La société a en effet l'intime conviction que davantage de diversité dans les compétences contribue à une meilleure prise de décision au sein du conseil d'administration et est favorable à la dynamique interne au sein de l'entreprise.

Cette diversité se retrouve également dans la composition de l'équipe de Home Invest Belgium. Se référer au chapitre « Rapport de gestion ».



Liévin Van Overstraeten



Sven Janssens



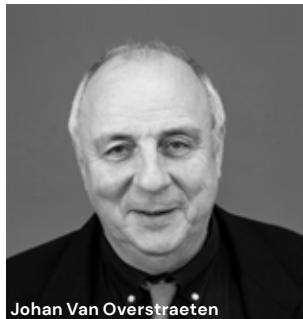
Eric Spiessens



Wim Arousseau



Philip De Greve



Johan Van Overstraeten



Christel Gijssbrechts



Hélène Bostoen



Suzy Denys

## 5.2. Brève présentation des administrateurs/administratrices

### Liévin Van Overstraeten

#### PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR

#### (REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Monsieur Van Overstraeten possède un master en droit (KU Leuven) et un master en management PUB (Vlerick) et bénéficie d'une grande expérience dans la gestion et la direction d'entreprises dans le secteur immobilier, tant en Belgique qu'en Roumanie.

Première nomination : avril 2008.

Fin du mandat : assemblée générale de 2022.

Mandats en cours : De Haan Vakantiehuisen SA, Behind The Buttons SA, Société de Droit Commun BMVO 2014, Société simple GWG, Stavos Real Estate SRL, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky SA, Sippelberg SA, VOP SA, Peripass SA, Stadium Sports & Leisure et Buttons for Cleaners SA.

Comités :

- comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021: IMMOVO SA.

### Sven Janssens

#### ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ – DIRIGEANT EFFECTIF

Monsieur Janssens possède un master en architecture (H.A.I. Sint-Lukas). Il a commencé sa carrière comme architecte et gestionnaire de projet. Depuis 2003, il se concentre sur la gestion de propriété. De 2006 à 2018, il a travaillé chez Leasinvest Real Estate, d'abord en qualité de Head of Property Management et puis, depuis 2016, comme Chief Operating Officer.

Première nomination : 3 décembre 2018.

Fin du mandat : assemblée générale de 2022.

Mandats en cours : Okimono SRL, UPSI SA, Charlent 53 Freehold SRL.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021: Immobilière Meyers-Hennau SA.

### Eric Spiessens

#### VICE-PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Monsieur Spiessens possède un master en sciences sociales (KU Leuven), agrégé de l'enseignement secondaire, ingénieur en sciences sociales (KU Leuven). Il possède de nombreuses années d'expérience à différentes fonctions de direction et a été nommé secrétaire national de Beweging.net.

Première nomination : assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : Capline (gestion journalière), VEH SRL, Publigas SC, Aspiravi SA, Aspiravi International SA, EPC SC, Pronet Verzekeringen SC et Sociaal Engagement SC.

Comités :

- comité d'audit ;
- comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021 : aucun.

### Wim Arousseau

#### **ADMINISTRATEUR (REPRÉSENTANT DE L'ACTIONNAIRE AXA)**

Monsieur Arousseau possède un master en sciences économiques appliquées et finance (UA) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique. Depuis novembre 2013, il est devenu Chief Investment Officer (CIO) d'AXA Belgium SA.

Première nomination : assemblée générale de 2014.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : Befimmo SA, Nextensa SA.

Comités :

- comité d'audit.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021 : aucun.

### Philip De Greve

#### **ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT**

Monsieur De Greve est titulaire d'un master en droit (KU Leuven et Université Notre-Dame de la Paix à Namur). Il jouit d'une riche expérience dans la gestion de fonds et d'actifs en ce qui concerne les biens immobiliers situés en Belgique et aux Pays-Bas.

Première nomination : assemblée générale de 2021.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : Pertinea Property Partners SA, RE-tail Return Partners I SA, RE-tail Return Partners II SA.

Comités :

- comité d'investissement.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021 : aucun.

### Johan Van Overstraeten

#### **ADMINISTRATEUR (REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)**

Monsieur Van Overstraeten dispose d'une large expérience dans la direction et la gestion d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier et le développement de logiciels.

Première nomination : assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : Behind the Buttons SA, VOP SA, Immorobel General SRL, Sippelberg SA, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos SA, société de droit commun BMVO 2014 et Stadium Sports & Leisure.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets ;
- comité ICT.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021 : De Haan Vakantiehuisen SA, Immobilière Meyers Hennau SA, Stavos Luxembourg SA et Immo SA.

### Christel Gijsbrechts

#### **ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE**

Madame Christel Gijsbrechts possède un master en sciences économiques appliquées (KU Leuven). Elle est la gérante de Confini SPRL et Viafin SPRL.

Elle possède une vaste expérience financière, mais également une expérience approfondie du management de transformation.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2023.

Comités :

- comité d'audit ;
- comité ICT.

Mandats en cours : Synkroon ASBL, Pivot Point Benelux SA, Confini SA, Viafin SA en Sadi SA.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021 : VOKA Brabant Flamand.

### Hélène Bostoën

#### **ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE**

Madame Bostoën possède un master d'Ingénieure Commerciale (Solvay-ULB) et est titulaire d'un MBA (INSEAD). Elle possède de nombreuses années d'expérience dans le développement immobilier résidentiel. Elle préside le comité de développement immobilier résidentiel au sein d'UPSI-BVS.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2023.

Mandats en cours : CFE SA (CFEB), Abattoir SA, Flanders-Immo JB SA, Fenixco SA, FBC SRL, Quality Homes SRL, NCP SA, Burgerlijke Maatschap HMFH.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021: aucun.

### Suzy Denys

#### ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Mme Denys possède un master en droit (Université Notre-Dame de la Paix Namur et KU Leuven) et a obtenu un diplôme de troisième cycle en études immobilières (KU Leuven) et gestion d'entreprise (EHSAL).

Elle est Country Manager chez Patrizia AG.

Elle possède une vaste expérience dans la gestion et l'acquisition de biens immobiliers ainsi que dans la gestion et la gestion (juridique).

Première nomination : assemblée générale de 2019.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : aucun

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2017 à 2021: aucun.

### 5.3. Évolution et composition du conseil d'administration au 31 décembre 2021

Le conseil d'administration a décidé de coopter Philip De Greve, à compter du 22 février 2021, sous réserve de l'approbation de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers). Ce dernier a donc rejoint le conseil d'administration pour la durée restante du mandat de Koen Dejonckheere, jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2023. La nomination définitive de monsieur Philip De Greve en tant qu'administrateur a été approuvée lors de l'assemblée générale des actionnaires du 4 mai 2021.

### 5.4. Membres honoraires du conseil d'administration

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Guillaume H. Botermans | Président honoraire        |
| Michel Pleeck          | Président honoraire        |
| Guy Van Wymersch-Moons | Président honoraire        |
| Xavier Mertens         | Administrateur délégué     |
| Luc Delfosse           | Administrateur indépendant |
| Koen Dejonckheere      | Administrateur indépendant |

### 5.5. Rapport d'activités

En 2021, le conseil d'administration s'est réuni à sept reprises, principalement par vidéoconférence.

Le conseil d'administration agit dans l'intérêt social de la société (ce qui implique la prise en compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que l'intérêt des clients/clientes et des utilisateurs/utilisatrices des immeubles).

Son rôle consiste à :

- déterminer la stratégie de la société et prendre les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements ;
- établir les comptes semestriels et annuels de la SIR, le rapport financier semestriel et annuel, ainsi que les déclarations intermédiaires ;
- établir une politique de financement par l'endettement et les fonds propres ;
- évaluation de l'organisation interne de la société ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers/financières, à la FSMA et au public ;
- approuver les rapports de fusion, décider de l'utilisation du capital autorisé, convoquer et préparer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- déléguer la gestion journalière à la direction effective, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle ;
- l'analyse et l'approbation du budget.

Outre l'exécution des missions générales décrites ci-dessus, le conseil d'administration s'est prononcé au cours de l'exercice écoulé sur différents dossiers, dont notamment :

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement et de désinvestissement ;
- l'évaluation et la rémunération des membres de la direction exécutive, y compris le «long term incentive» plan et l'approbation de la politique de rémunération et du rapport de rémunération 2021 ;
- la modification de la composition du conseil d'administration et de ses différents comités ainsi que la modification dans la composition de la direction exécutive de Home Invest Belgium ;
- la modification dans la composition de l'organisation interne de la SIR y compris l'audit interne, la gestion des risques et la fonction de conformité ;

- l'analyse des budgets 2021 et 2022 ;
- la structure des financements, la politique de couverture du risque de taux et la restructuration de certains instruments de couverture, le renouvellement des financements arrivés à échéance dans le courant de l'exercice 2021 et la conclusion de financements complémentaires ;
- remplacement du logiciel ERP Axxerion par le logiciel financier Adfinity, plus performant ;
- la distribution d'un acompte sur dividende.
- le renouvellement du mandat des experts immobiliers ;
- fusion par absorption de la société de périmètre Clarestates SRL ;
- déterminer la stratégie à long terme de la société en matière de durabilité ;
- l'évaluation et la nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre.

Les règles de quorum et de prise de décision sont précisées aux articles 17 et 18 des statuts de la société :

- conformément à l'article 17 des statuts, « 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 est présente ou représentée. 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/administratrices soient présents/présentes ou représentés/représentées » ;
- l'article 18 précise que « 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/administratrices présents/présentes ou représentés/représentées et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre/elles, à la majorité des autres administrateurs/administratrices votants/votantes. Les décisions du conseil d'administration peuvent être adoptées par consentement écrit unanime des administrateurs/administratrices. »

## 6. Comités

Au sein du conseil d'administration, cinq comités ont été institués pour accompagner et conseiller le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques.

Ils constituent un organe purement consultatif et rapportent au conseil d'administration, qui conserve le pouvoir de décision finale. Vous pouvez trouver de plus amples informations sur la plupart des comités dans la Charte de gouvernance de la société qui peut être consultée en tout temps sur le site Internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).

### 6.1. Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un comité d'audit – étant donné que la SIR remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 7:99 § 3 du Code des Sociétés et des Associations – le conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place.

Le comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes au 31 décembre 2021 :

- Eric Spiessens, administrateur indépendant et président du comité d'audit ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Wim Aourousseau, administrateur ; présence au comité durant l'exercice : 2/4 ;
- Christel Gijbsbrechts, présence au comité pendant l'exercice : 4/4.

Monsieur Eric Spiessens dispose de l'indépendance et des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité.

Le commissaire de la SIR a assisté à toutes les réunions du comité d'audit.

Les missions assumées par le comité d'audit sont principalement les suivantes :

- le reporting financier consistant notamment dans le suivi de l'intégrité et de l'exactitude de l'information chiffrée, et de la pertinence de normes comptables appliquées ;
- l'évaluation des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques ;
- le suivi de l'audit interne et du contrôle externe du commissaire ;
- les relations avec le commissaire, contrôle de l'indépendance, évaluation et nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre ;

- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Pendant l'exercice 2021, les points suivants ont notamment été abordés :

- contrôle trimestriel, semestriel et annuel des comptes et du rapport financier ;
- politique de couverture du risque de taux (restructuration de certains instruments de couverture), analyse des conditions de refinancement ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les KPI, tant au niveau statutaire que consolidé ;
- contrôle du budget mis en place ;
- suivi de la structure des charges de la société ;
- évolution des vacances locatives ;
- suivi des recommandations du commissaire concernant le contrôle des procédures internes ;
- gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, suivi du contrôle interne, analyse du rapport de contrôle interne de la direction effective, suivi du respect des recommandations qui avaient été formulées dans le cadre de l'audit interne, etc. ;
- évocation de l'acompte sur dividende pour l'exercice ;
- suivi des principales évolutions dans la réglementation et analyse de leur incidence potentielle sur les activités, les chiffres et les rapports financiers de Home Invest Belgium ;
- l'élaboration d'une procédure interne et d'un processus de contrôle des valorisations externes ;
- suivi des remarques de l'auditeur/auditrice interne ;
- suivi et évocation des règles d'évaluation utilisées.

Dans le courant de l'exercice écoulé, le Président du comité d'audit a sondé les membres sur le fonctionnement, l'efficacité et l'interaction avec le conseil d'administration. Sur la base de son auto-évaluation, le comité d'audit a décidé de présenter au conseil d'administration de manière plus succincte les points à l'ordre du jour qui ont déjà été abordés en profondeur au sein du comité d'audit, en soulignant les conclusions, les recommandations ou les points d'attention du comité d'audit.

## 6.2. Comité de nomination et de rémunération

Bien que Home Invest Belgium réponde à deux des trois critères d'exclusion stipulés à l'article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations, le conseil d'administration a quand même décidé de procéder à la création

d'un comité de nomination et de rémunération dont la mission est d'accompagner le conseil d'administration dans la composition du conseil d'administration et de la direction effective et dans l'établissement de la politique de rémunération dans la société.

Le comité s'est réuni deux fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes au 31 décembre 2021:

- Liévin Van Overstraeten, administrateur et président du comité de nomination et de rémunération ; présence au comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Suzy Denys, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Eric Spiessens, administrateur indépendant ; présence au comité durant l'exercice : 2/2.

Le comité de nomination et de rémunération est en particulier chargé :

- d'établir des profils pour les administrateurs/administratrices et postes de direction au sein de la SIR et d'émettre des avis et recommandations sur les candidats/candidates ;
- de formuler des propositions au conseil d'administration sur la politique de rémunération, et la rémunération individuelle des administrateurs/administratrices et des membres de la direction ;
- d'évaluer les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle de l'Administrateur délégué et de la direction ;
- de préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6, §3 du Code des Sociétés et des Associations en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernance et de commenter ce rapport lors de l'assemblée générale ordinaire.

Au cours de l'exercice 2021, le comité s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évaluation des membres de la direction pour l'année 2021 et la détermination de leurs honoraires variables pour l'exercice précédent ;
- la rédaction du rapport de rémunération pour la publication dans le rapport financier annuel 2021 ;
- évolution de la rémunération du personnel ;
- la détermination des critères pour l'octroi de la rémunération individuelle des membres de la direction pour les exercices 2021 et 2022 ;
- le long term incentive plan ;
- l'organisation interne de la société.



### 6.3. Comité d'Investissement

Le comité d'investissement sélectionne, analyse et prépare les dossiers d'investissement ou de cession ainsi que les dossiers de reconversion et rénovation et en assure également le suivi.

Le comité d'investissement s'est réuni six fois au cours de l'exercice écoulé et se composait au 31 décembre 2021 des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, président du comité d'investissement, administrateur ; présence au comité durant l'exercice : 6/6 ;
- Hélène Bostoen, administratrice indépendante : présence au comité durant l'exercice : 6/6 ;
- Suzy Denys, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 3/3 ;
- Philip De Greve, administrateur indépendant : présence au comité durant l'exercice : 3/3 ;
- Alain Verheulpen, Head of Acquisition and Development de Home Invest Belgium ; présence au comité durant l'exercice : 6/6 ;
- Sven Janssens, administrateur délégué ; présence aux réunions du comité durant l'exercice : 6/6.

### 6.4. Comité projets

Compte tenu des besoins propres au suivi des travaux de développement et de rénovation, le conseil d'administration a mis en place un comité projets. Auparavant, ce rôle était rempli par le conseil d'administration de Home Invest Belgium.

Lors de l'exercice écoulé, le comité projets s'est réuni à quatre reprises :

- Alain Verheulpen, Head of Acquisition and Development de Home Invest Belgium ; présence aux réunions du comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Johan Van Overstraeten, Président du comité projets ; présence aux réunions du lors de l'exercice : 4/4 ;
- Hélène Bostoen, administratrice indépendante : présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Sven Janssens, administrateur délégué ; présence aux réunions du comité durant l'exercice : 4/4.

Le comité a un rôle de suivi et de contrôle des projets de rénovation et de développement en termes de programmation, de planning, de budget, de qualité et d'organisation de chantier.

Lors de l'exercice 2021, il s'est principalement réuni pour aborder les points suivants :

- les projets de rénovation et de développement en cours, en ce compris la planification, le budget (y compris les écarts éventuels avec le budget proposé) et les points d'attention ;
- l'optimisation de l'organisation de l'équipe de développement, en ce compris la structure des coûts.

### 6.5 Comité de pilotage ICT

Le conseil d'administration a approuvé la formation du comité de pilotage ICT le 18 mai 2021. Ce comité de pilotage se réunit tous les mois et pilote le projet de transition ICT (remplacement du logiciel Axxerion par le logiciel financier Adfinity).

Les membres de ce comité de pilotage percevront une indemnité égale aux jetons de présence des comités du conseil d'administration. Madame Christel Gijsbrechts assurera la présidence de ce comité de pilotage.

Le comité de pilotage ICT s'est réuni six fois en 2021.

- Christel Gijsbrechts, Présidente du comité de pilotage ICT ; présence aux réunions du comité lors de l'exercice : 6/6 ;
- Johan Van Overstraeten, administrateur ; présence aux réunions du comité durant l'exercice : 6/6 ;
- Sven Janssens, administrateur délégué ; présence aux réunions du comité durant l'exercice : 6/6.



Sven Janssens  
Chief Executive Officer



Preben Bruggeman  
Chief Financial Officer

## 7. Direction exécutive

Le conseil d'administration est accompagné par la direction exécutive (dans le sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 (telle que modifiée) relative aux sociétés immobilières réglementées).

Les membres de la direction exécutive sont :

- Sven Janssens, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Preben Bruggeman, Chief Financial Officer (CFO).

Le curriculum vitae des membres de la direction effective peut être résumé comme suit :

### Sven Janssens

#### CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Se référer à la section 5.3. « Brève présentation des administrateurs/administratrices ».

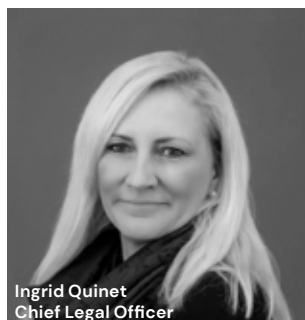
Depuis le 3 décembre 2018, il fait partie de la direction exécutive de Home Invest Belgium.

### Preben Bruggeman

#### CHIEF FINANCIAL OFFICER

Monsieur Bruggeman a obtenu un master d'ingénieur commercial et un bachelier en philosophie à l'Université d'Anvers. Il a en outre réussi les 3 niveaux du Programme CFA (Chartered Financial Analyst). Il jouit de plus de dix années d'expérience en finance. Il a commencé sa carrière au sein de la Banque Degroof et a occupé la fonction de CFO chez Qrf City Retail. Depuis le 7 janvier 2019, il fait partie de la direction exécutive de Home Invest Belgium.

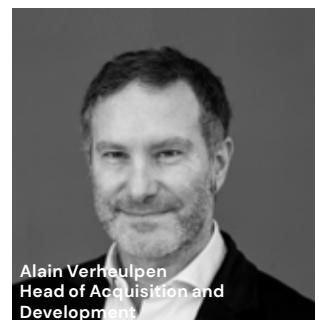
|   | Sven Janssens                      | Preben Bruggeman                |
|---|------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Nombre d'actions en possession</b>     | 326                                | 210                             |
| <b>Autres mandats Home Invest Belgium</b> | Ses mandats sont décrits ci-dessus | Gérant Charlent 53 Freehold SRL |



Ingrid Quinet  
Chief Legal Officer



Jan Opdecam  
Head of Portfolio Management



Alain Verheulpen  
Head of Acquisition and Development

# RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Le rapport de rémunération est repris chaque année dans le rapport financier annuel. Il énonce les principes de la politique de rémunération de la société. Le rapport reprend toute dérogation significative à la politique de rémunération au cours de l'exercice, ainsi que les modifications qui seraient apportées à cette politique. Le rapport de rémunération tient compte des recommandations du comité de nomination et de rémunération. Il contient les informations prescrites à l'article 3:6, §3 du Code des Sociétés et Associations et tient compte des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise (Code 2020). L'assemblée générale s'exprime chaque année sur le rapport de rémunération.

## 1. Total des rémunérations

### 1.1. Rémunération des administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives

Les administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du conseil d'administration et des différents comités, conformément à la politique de rémunération. Ils peuvent en outre introduire des notes de frais pour les dépenses engagées dans l'exercice de leur mandat.

L'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2019 a retenu les montants suivants pour les jetons de présence :

- Une rémunération annuelle fixe d'un montant de 5 000 d'euros pour chaque administrateur/administratrice (payable à chaque fois après l'assemblée générale) et

- Les jetons de présence par réunion, à savoir :

- un jeton de présence d'un montant de 2 000 d'euros pour le Président, 1 500 d'euros pour le Vice-Président et 1 000 d'euros pour les membres du conseil d'administration ;
- un jeton de présence d'un montant de 1 000 d'euros pour les Présidents et 750 d'euros pour les membres des Comités.

Les membres de la direction effective qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces jetons de présence.

### Administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives – rémunération exercice 2021

| Administrateur/<br>Administratrice | Conseil<br>d'admini-<br>stration | Comité<br>d'Investis-<br>sement | Comité<br>d'Investis-<br>sement<br>visites | Comité<br>d'Audit | Comité<br>Projets | Comité de<br>Nomination<br>et de<br>Rémunération | IT<br>Steerco   | Rémuné-<br>ration<br>annuelle<br>fixe<br>(payable en<br>4 tranches) | Total            |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|--|-----------------|---|------------------|
| Aurousseau Wim                     | 4.000 €                          | 0 €                             | 0 €  | 1.500 €           | 0 €               | 0 €  | 0 €             | 5.000 €   | 10.500 €         |
| Bostoen Héléne                     | 7.000 €                          | 4.500 €                         | 1.500 €                                    | 0 €               | 3.000 €           | 0 €  | 0 €             | 5.000 €   | 21.000 €         |
| Philip De Greve                    | 6.000 €                          | 2.250 €                         | 1.500 €                                    | 0 €               | 0 €               | 0 €  | 0 €             | 5.000 €   | 14.750 €         |
| Denys Suzy                         | 5.000 €                          | 2.250 €                         | 750 €                                      | 0 €               | 0 €               | 1.500 €  | 0 €             | 5.000 €   | 15.250 €         |
| Gijsbrechts Christel               | 7.000 €                          | 0 €                             | 0 €  | 3.000 €           | 0 €               | 0 €  | 6.000 €         | 5.000 €   | 21.000 €         |
| Spiessens Eric                     | 10.500 €                         | 0 €                             | 0 €  | 4.000 €           | 0 €               | 1.500 €  | 0 €             | 5.000 €   | 21.000 €         |
| Van Overstraeten Johan             | 7.000 €                          | 6.000 €                         | 3.000 €                                    | 0 €               | 4.000 €           | 0 €  | 4.500 €         | 5.000 €   | 29.500 €         |
| Van Overstraeten Liévin            | 14.000 €                         | 0 €                             | 0 €  | 0 €               | 0 €               | 2.000 €  | 0 €             | 5.000 €   | 21.000 €         |
| Verheulpen Alain                   | 0 €                              |                                 |  |                   | 0 €               | 0 €  | 0 €             | 0 €   | 0 €              |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>60.500 €</b>                  | <b>15.000 €</b>                 | <b>6.750 €</b>                             | <b>8.500 €</b>    | <b>7.000 €</b>    | <b>5.000 €</b>                                   | <b>10.500 €</b> | <b>40.000 €</b>   | <b>153.250 €</b> |

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération des administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives est exclusivement fixe ; ils et

elles ne perçoivent aucune rémunération variable, ni indemnité exceptionnelle, ni promesse de pension.

## 1.2. Rémunération de la direction effective

Le principe de cette rémunération repose sur une juste rémunération de base, tenant compte du poids de la fonction, des connaissances requises, et majorée d'une rémunération variable plafonnée qui est fonction des résultats obtenus par rapport aux critères de performance convenus.

La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation objectivement mesurables, arrêtés en début d'exercice par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération.

Le degré de réalisation des critères d'évaluation est apprécié par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération au début de l'exercice suivant, à la lumière des comptes annuels de l'exercice clôturé.

### 1.2.1. RÉMUNÉRATION DU CHIEF EXECUTIVE OFFICER, SVEN JANSSENS

Le 12 octobre 2018, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et monsieur Sven Janssens pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, de 300 000 d'euros et une rémunération variable pouvant aller de 0 % à 20 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Sa rémunération variable est déterminée sur la base de critères fixés au préalable par le conseil d'administration, au plus tard pour le 15 mars de chaque année.

Le contrat de monsieur Janssens prévoit également le droit à un GSM, à un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre monsieur Janssens et Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de rupture à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de trois mois pendant la première année d'exécution du contrat, de quatre mois et demi lors de la deuxième année et de six mois par la suite. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au délai de préavis ou correspondant au solde du préavis notifié. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

### 1.2.2. RÉMUNÉRATION DU CHIEF FINANCE OFFICER (CFO), PREBEN BRUGGEMAN

Le 21 novembre 2018, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et monsieur Preben Bruggeman pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 0 % à 20 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Les critères de performance déterminants pour le calcul de la rémunération annuelle variable contribuent à la réalisation de la stratégie d'entreprise et des objectifs annuels correspondants.

Le contrat de monsieur Bruggeman prévoit également le droit à un GSM, à un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre monsieur Bruggeman et Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de rupture à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de deux mois pendant la première année d'exécution du contrat, de trois mois lors de la deuxième année et de quatre mois par la suite. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au délai de préavis ou correspondant au solde du préavis notifié. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

### 1.2.3 DIRECTION EXÉCUTIVE – RÉMUNÉRATION EXERCICE 2021 :

#### Total des rémunérations en 2021

| Nom, fonction   | 1. Rémunération fixe |                             |                           | 2. Rémunération variable |                                | 3. Traitements exceptionnels | 4. Charges liées à la pension | 5. Total rémunération | 6. Proportion rémunération fixe et variable |
|---|----------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|
|   | Rémunération de base | Rémunération administrateur | Avantages supplémentaires | Variable un an           | Variable plusieurs années LTIP |                              |                               |                       |   |
| <b>Sven Janssens</b><br>Administrateur délégué<br>– Chief Executive Officer | € 306.585            | –                           | –                         | € 55.185                 | € 88.901                       | –                            | –                             | € 450.671             | Fixe:<br>68%<br>Variable:<br>32%            |
| <b>Autres membres de la direction effective</b>                             | € 210.000            | –                           | –                         | € 37.800                 | € 60.894                       | –                            | –                             | € 308.694             | Fixe:<br>68%<br>Variable:<br>32%            |

#### PERFORMANCES 2021

Les membres de la direction effective pourront également bénéficier d'un « long term incentive plan » (LTIP) versé en actions. Les montants qu'ils peuvent percevoir sont plafonnés.

Le dépassement des objectifs ne donne droit à aucun bonus supplémentaire.

|     | Rémunération annuelle variable maximum, payable au comptant (STI) | LTIP maximum payable en actions après une période d'évaluation de 3 ans |
|-----|---|---|
| CEO | 20% de la rémunération de base                                    | 66,67% de la rémunération de base indexée                               |
| CFO | 20% de la rémunération de base                                    | 66,67% de la rémunération de base indexée                               |

Après une analyse par le comité d'audit des données comptables et financières qui constituent la base de la vérification de la réalisation des critères de performance, le comité de nomination et de rémunération a procédé à une évaluation de la réalisation des objectifs de la direction effective. Lors de sa

réunion du 5 février 2022 et sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, le conseil d'administration a fixé le pourcentage total de réalisation de la rémunération variable à 90 % du maximum, et l'indemnité des « long term incentive » à 87 % du maximum.

#### Commentaire sur les performances de 2021

| Critères de performance  | Pondération relative dans la rémunération variable | Sven Janssens<br>a) Performance mesurée<br>b) Rémunérations corresp. | Autres membres de la direction effective<br>a) Performance mesurée<br>b) Rémunérations corresp. |
|--|--|--|---|
| <b>Rémunération variable sur 1 an</b>                          |  |  |   |
| Performance financière globale                                 | 0%-100%  | a) Performance mesurée: 90%<br>b) € 55.185                           | a) Performance mesurée: 90%<br>b) € 37.800  |
| <b>Rémunération correspondante</b>                             |  |  |   |
| <b>Rémunération variable sur plusieurs années – LTIP</b>       |  |  |   |
| EPRA NAV   | 0%-30%   | a) 30%<br>b) € 30.655  | a) 30%<br>b) € 20.998   |
| EPRA EPS   | 0%-20%   | a) 10%<br>b) € 10.218  | a) 10%<br>b) € 6.999  |
| Marge opérationnelle   | 0%-20%   | a) 20%<br>b) € 20.437  | a) 20%<br>b) € 13.999   |
| Processus  | 0%-30%   | a) 27%<br>b) € 27.590  | a) 27%<br>b) € 18.898   |
| <b>Total rémunération variable sur plusieurs années – LTIP</b> | <b>87%</b>   | <b>€ 88.901</b>  | <b>€ 60.894</b>   |

## 1.2.4. RÉMUNÉRATIONS 2022

### 1.2.4.1. Rémunération des administrateurs/ administratrices (non) exécutifs/exécutives

Aucun changement n'est prévu en 2022 concernant la structure de rémunération des membres du conseil d'administration et des comités.

### 1.2.4.2. Rémunération de la direction effective

#### Rémunération fixe de la direction effective

La rémunération fixe de la direction effective pour l'exercice 2022 s'élèvera à 543 485 d'euros.

#### Rémunération variable pour la direction effective

Le paiement de la rémunération variable de la direction effective pour l'exercice 2022 dépend des objectifs et des critères qualitatifs et quantitatifs arrêtés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. La rémunération variable de la direction effective s'élèvera à maximum 108 697 d'euros en 2022.

| en €                                     | Rémunération fixe | Rémunération variable maximum (STI) |
|--|-------------------|-------------------------------------|
| CEO                                      | € 322.549         | € 64.510                            |
| Autres membres de la direction effective | € 220.935         | € 44.187                            |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>€ 543.485</b>  | <b>€ 108.697</b>                    |

## 2. Rémunération liée aux actions

### 2.1. Paiement partiel de la rémunération fixe en actions

La direction effective perçoit 90 % de sa rémunération mensuelle fixe en espèces et 10 % par an sous forme d'actions. Celles-ci sont octroyées à la direction effective le premier vendredi du mois d'avril de l'année T+1. Le prix d'attribution des actions correspond au dernier cours de clôture connu (en principe, le cours de clôture du premier jeudi d'avril), multiplié par un coefficient 100/120, soit une décote 16,67%.

### 2.2. Principales conditions du plan d'action LTIP

Compte tenu de la réalisation de la stratégie et des objectifs à long terme de la société, et dans le cadre de la structure de rémunération globale de la direction effective, Home Invest Belgium a mis en place, outre la rémunération mensuelle fixe et la rémunération annuelle variable («Short Term Incentive» visant à atteindre des objectifs à court terme et payable au comptant), un «Long Term Incentive Plan» basé sur les objectifs à long terme de la société.

Les objectifs sont fixés tous les trois ans par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. Les performances pour une année spécifique sont évaluées une fois que les résultats annuels ont été établis par le conseil d'administration en février de l'année suivante.

La rémunération pour une année donnée sera arrêtée et communiquée à la direction au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

Le LTIP sera versé en actions. Le calcul du nombre d'actions octroyées aux bénéficiaires du LTIP est effectué chaque année le premier vendredi d'avril de l'année suivant l'année de performance.

Le prix d'attribution des actions correspond au dernier cours de clôture connu (en principe, le cours de clôture du premier jeudi d'avril de l'année suivante), diminué d'une décote de 16,67% pour la partie de la rémunération annuelle fixe payable en actions et de 5% sur le solde.

Le versement en actions n'est effectué que le premier vendredi du mois d'avril de l'année T+3, pour peu que le ou la bénéficiaire soit toujours membre de la direction effective de Home Invest Belgium.

La rémunération annuelle dans le cadre du LTIP est plafonnée à un maximum de 33,33 % de la rémunération annuelle de base fixe indexée à l'année T.

Pour peu que certains objectifs soient atteints sur l'ensemble de la période de 3 ans, la rémunération octroyée annuellement dans le cadre du LTIP peut être augmentée par un facteur allant jusqu'à 2x.

La partie de la rémunération annuelle fixe payable en actions sera déduit du paiement sous le LTIP qui aura lieu à l'année T+3

### Rémunération en actions de performance

| Nom, fonction                                   | Principales dispositions du plan des actions |                     |                |              |                  | Informations relatives à l'exercice financier sur lequel porte le rapport |   |   |  |
|---|--|---------------------|----------------|--------------|------------------|---|---|---|--|
|   |  |                     |                |              |                  | Bilan d'ouverture   | En cours d'année  |   | Bilan final                                      |
|   |  |                     |                |              |                  | Actions en début d'année  | (a) Nombre d'actions proposées<br>(b) Valeur des actions à la date de l'offre | (a) Nombre d'actions acquises<br>(b) Valeur des actions à la date d'acquisition | Actions proposées et non acquises en fin d'année |
| <b>Sven Janssens CEO</b>                        | LTIP 2020                                    | 1/1/2020-31/12/2022 | 1er avril 2021 | 7 avril 2023 | 31 décembre 2024 | 0   | (a) 726<br>(b) € 73.112   | (a) 326<br>(b) € 30.463   | 400  |
| <b>Autres membres de la direction effective</b> | LTIP 2020                                    | 1/1/2020-31/12/2022 | 1er avril 2021 | 7 avril 2023 | 31 décembre 2024 | 0   | (a) 468<br>(b) € 47.114   | (a) 210<br>(b) € 19.361   | 258  |

### 3. Indemnités de départ

Les dispositions relatives aux indemnités de départ figurent dans la politique de rémunération. Aucune indemnité de départ n'a été versée aux membres de la direction effective en 2021.

### 4. Droits de revendication

La politique de rémunération de la société ne prévoit pas de dispositions relatives aux droits de revendication en matière de rémunération variable.

### 5. Dérogations à la politique de rémunération

Pour l'exercice 2021, aucune dérogation n'est autorisée à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale.

### 6. Évolution de la rémunération et des performances de la société

#### 6.1. Évolution annuelle des rémunérations

Les variations (évolutions positives ou négatives) de la rémunération des administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives au cours des autres années s'expliquent par la différence du nombre de réunions ou de rencontres au cours des années concernées.

#### 6.2. Performance de l'entreprise – Variation annuelle

La performance de l'entreprise est illustrée par l'évolution de l'EPRA VAN, de l'EPRA EPS et de la marge opérationnelle.

#### 6.3. Salaire moyen des membres du personnel, équivalent temps plein – Évolution annuelle

Le salaire moyen a été calculé sur la base de la somme des salaires mensuels, sur la base d'un temps plein.

## Évolution de la rémunération et des performances de la société au cours des cinq derniers exercices

### Total rémunération

|  | 2021 vs 2020 | 2020 vs 2019 | 2019 vs 2018 | 2018 vs 2017 | 2017 vs 2016 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sven Janssens                            | +6%          | -11%         | -            | -            | -            |
| Autres membres de la direction effective | +6%          | 1%           | -            | -            | -            |
| Liévin Van Overstraeten                  | +0%          | +0%          | -28%         | +1%          | +10%         |
| Eric Spiessens                           | -26%         | +27%         | -5%          | -10%         | +19%         |
| Johan Van Overstraeten                   | -3%          | +47%         | -3%          | -14%         | +25%         |
| Wim Aurousseau                           | -34%         | +14%         | -19%         | -22%         | +58%         |
| Suzy Denys                               | -29%         | +100%        | -            | -            | -            |
| Christel Gijsbrechts                     | +18%         | +54%         | -            | -            | -            |
| Hélène Bostoën                           | -24%         | +112%        | -            | -            | -            |
| Philippe De Greve                        | -            | -            | -            | -            | -            |

### Performance de la société

|                      | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                      | KPI    |        |        |        |        |
| EPRA NAV             | 105,11 | 96,59  | 96,00  | 85,06  | 68,24  |
| EPRA EPS             | 4,96   | 4,44   | 3,85   | 3,21   | 3,08   |
| Marge opérationnelle | 71,87% | 67,42% | 63,72% | 64,42% | 61,30% |

### Salaire moyen des membres du personnel, équivalent temps plein

|  | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|------|------|------|------|------|
|  | +1%  | +5%  | +6%  | +7%  | -3%  |

## 7. Autres intervenants/intervenantes

### 7.1. Commissaire

Le Commissaire de Home Invest Belgium est désigné par l'assemblée générale ordinaire sous réserve de l'accord préalable de la FSMA. Il doit :

- d'une part, contrôler les informations comptables dans les comptes annuels et les certifier à la lumière de la législation pertinente ;
- d'autre part, il doit prêter son concours au contrôle effectué par la FSMA sur Home Invest Belgium, en qualité de société cotée en bourse.

L'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2019 a désigné comme commissaire de Home Invest Belgium E&Y Réviseurs d'entreprises représentée par monsieur Joeri Klaykens, pour une période de trois ans.

Le mandat du commissaire viendra à échéance après l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2022.

### En € - Hors TVA

2021

|   |                 |
|---|-----------------|
| Rémunération du Commissaire pour l'année (base statutaire)                  |                 |
| Rémunération pour l'exercice du mandat de Commissaire                       | € 41.889        |
| Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectations spéciales |                 |
| Autres missions de contrôle   | € 17.450        |
| Autres commandes en dehors des révisions                                    | € 2.100         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>€ 61.439</b> |

La rémunération pour la vérification des comptes de ses filiales pour l'exercice 2021 s'élève à 23 649 d'euros HTVA.

Le commissaire a examiné le présent rapport financier et confirmé que les renseignements fournis ne

présentent pas d'incohérences manifestes par rapport aux informations dont il a eu connaissance dans le cadre de son mandat. Son rapport est repris dans la partie « États financiers ».



## 7.2. Experts immobiliers

La société a désigné deux experts immobiliers pour les immeubles dans le portefeuille localisés en Belgique et un pour les biens du portefeuille localisés aux Pays-Bas pour l'évaluation trimestrielle de son portefeuille et chaque fois que la société procède à une émission d'actions, qu'elle achète ou vend des biens immobiliers, qu'elle effectue un apport, une fusion ou une séparation de sociétés immobilières avec la SIR ou encore lors de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d'autres moyens.

**Cushman & Wakefield** (RPM Bruxelles : 0418.915.383), ayant son siège social avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Emeric Inghels, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour une partie des biens localisés en Belgique. Sa rémunération annuelle est calculée sur la base des superficies à évaluer à raison de 0,35 d'euros par m<sup>2</sup> évalué (hors TVA).

Au cours de l'exercice 2021, le montant total des honoraires perçus par Cushman & Wakefield s'est élevé à 65 432 d'euros TVAC.

**CBRE Valuations Services SPRL** (RPM Bruxelles : 0859.928.556), ayant son siège social avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Pieter Paepen, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour le solde des biens localisés en Belgique. Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

| Superficie à valoriser                      | par m <sup>2</sup> valorisé<br>(hors TVA) |
|---|---|
| Échelle de 0 à 125 000 m <sup>2</sup>       | € 0,375                                   |
| Échelle de 125 001 à 175 000 m <sup>2</sup> | € 0,325                                   |
| Échelle au-dessus de 175 001 m <sup>2</sup> | € 0,275                                   |

Au cours de l'exercice 2021, le montant total des honoraires perçus par CBRE Valuations Services SPRL s'est élevé à 27 816 d'euros TVAC.

**BNP Paribas Real Estate Hotels France**, ayant son siège social 167, quai de la Bataille de Stalingrad, à 92867 Issy-les-Moulineaux (France) et représentée par Mme Blandine Trotot, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour portefeuille immobilier de Port Zélande constitué des 248 maisons de vacances et 40 appartements.

Au cours de l'exercice 2021, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s'est élevé à 10 043 d'euros HTVA.

## 7.3. Service financier

**BNP Paribas Fortis SA** (RPM Bruxelles : 0403.199.702), ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue Montagne du Parc, 3 est la banque centralisatrice chargée du service financier des actions de Home Invest Belgium (paiement des dividendes, souscription à des augmentations de capital, convocation aux assemblées générales).

Sa rémunération est fixée de la manière suivante, (à majorer de la TVA) :

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Titres dématérialisés (hors TVA) | 0,12 % de la valeur nette du coupon qui sera payable (hors TVA)                   |
| Titres au porteur                | 2 % de la valeur nette du coupon qui sera payable + 0,10 € par coupure (hors TVA) |

Au cours de l'exercice 2021, la rémunération totale payée à BNP Paribas Fortis s'est élevée à 16 059 d'euros TVAC.

## 7.4. Liquidity provider

**KBC Securities** intervient en qualité de liquidity provider (fournisseur de liquidités) de l'action Home Invest Belgium pour favoriser la négociabilité des actions. La rémunération du liquidity provider s'élève à 18 000 d'euros HTVA par an.

# RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

## Prévention des conflits d'intérêts

Home Invest Belgium est soumise :

- d'une part aux dispositions légales en la matière communes à toutes les sociétés cotées en bourse telles que définies dans les articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et des Associations ;
- d'autre part, la législation SIR prévoit un régime particulier requérant l'information préalable de la FSMA pour des transactions impliquant des personnes mentionnées dans ces articles pour effectuer ces opérations aux conditions normales de marché ;
- sa Charte de gouvernance d'entreprise prévoit des dispositions complémentaires pour éviter les conflits d'intérêts.

Si un intérêt patrimonial d'un administrateur/administratrice est (in)directement opposé à une décision ou une opération qui relèvent de la compétence du conseil d'administration, il doit le signaler aux autres membres du conseil d'administration avant qu'il ne délibère, et ce, en application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations. Sa déclaration et les raisons qui démontrent son intérêt conflictuel doivent obligatoirement être reprises dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra décider. En outre, le ou la commissaire doit être averti/avertie et l'administrateur/administratrice concerné/concernée ne peut pas prendre part aux délibérations du conseil d'administration sur les opérations ou les décisions concernées et ne peut pas non plus voter. Le procès-verbal concerné est ensuite repris dans le rapport de gestion. L'article 7:96 susmentionné du Code des Sociétés et des Associations prévoit cependant quelques exceptions, notamment se rapportant aux opérations habituelles intervenant sous des conditions de marché normales et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

L'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations stipule que lorsqu'une société cotée en bourse envisage une opération avec une société associée (sous réserve de quelques exceptions), il convient de procéder à la mise en place d'un comité ad hoc, se composant de trois administrateurs/administratrices indépendants/independantes. Le comité doit, accompagné d'un expert indépendant/une experte indépendante, communiquer son avis motivé sur l'opération envisagée au conseil d'administration. Le conseil d'administration peut uniquement prendre une décision après avoir pris connaissance de ce rapport.

Le commissaire doit également donner son avis sur la fiabilité des données contenues dans l'avis du comité et le rapport du conseil d'administration. La décision du comité, l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration et l'avis du commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

L'article 37 de la loi sur les SIR (telle que modifiée de temps à autre) et l'article 8 de l'AR sur les SIR (tel que modifié de temps à autre) imposent notamment aux SIR publiques (sous réserve de certaines exceptions) d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR a l'intention d'exécuter avec une entreprise associée, une société avec laquelle la SIR est associée dans le cadre d'une participation, les autres actionnaires d'une société du périmètre, les membres du CA et de la direction effective. La société doit démontrer que l'opération envisagée est dans son intérêt et qu'elle s'inscrit dans le droit fil de sa stratégie et qu'elle intervient sous des conditions de marché normales. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'estimateur indépendant doit évaluer la valeur réelle de l'immeuble, qui servira alors de prix minimal auquel l'immeuble peut être cédé ou de prix maximal auquel il peut être acheté. La SIR doit informer le public au moment de l'exécution de l'opération et doit expliquer ces informations dans son rapport financier annuel.

La Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium prévoit une obligation de confidentialité que les administrateurs/administratrices et la direction effective devront respecter. Les administrateurs/administratrices et les membres de la direction ne peuvent pas exploiter les informations obtenues à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Ils doivent préserver personnellement la confidentialité et ne peuvent en aucun cas diffuser l'information. Cette obligation personnelle vaut également pour les représentants d'une personne morale, un/une administrateur/administratrices ou un/une membre de la direction.

Si la société se propose de conclure avec un/une administrateur/administratrice ou une société liée à celui-ci/celle-ci une opération qui n'est pas visée par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération ordinaire conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), la société estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs/administratrices 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.

Enfin, en cas de conflit d'intérêts dans le chef de l'expert immobilier agréé de la société dans le cadre d'une opération d'investissement, la société ferait appel à un autre expert immobilier agréé pour l'évaluation du bien concerné jusqu'à son intégration éventuelle dans le portefeuille immobilier de la société.

Les administrateurs/administratrices de Home Invest Belgium sont nommés sur la base de leur expérience pertinente dans l'immobilier. Il est dès lors possible qu'ils exercent des mandats d'administrateurs/administratrices dans d'autres sociétés immobilières, avec lesquelles il n'est pas inconcevable qu'une transaction soit proposée au conseil d'administration impliquant qu'un administrateur/administratrice ait un intérêt patrimonial opposé à celui de la société lors de l'exécution de l'opération. Dans ce cas, les règles destinées à éviter les conflits d'intérêts doivent rigoureusement être appliquées et l'administrateur/administratrice doit le mentionner, avant de se retirer du processus de délibération et de décision.

### Prévention des délits d'initiés et des abus de marché

Le conseil d'administration a rédigé un code de bonne conduite contenant des règles à observer par les administrateurs/administratrices et la direction effective, ses membres du personnel et les personnes désignées qui souhaitent négocier des instruments financiers émis par Home Invest Belgium.

Le code de bonne conduite a été rédigé conformément à la réglementation applicable et prévoit notamment :

- des restrictions quant à l'exécution d'opérations sur des instruments financiers de la société lors de périodes bien déterminées avant la publication des résultats financiers (« périodes fermées ») ;
- la notification préalable avant toute opération sur des instruments financiers de la société au Responsable de la conformité ;
- la publication de chaque transaction.

Le Responsable de la Conformité doit veiller au respect de la réglementation concernée en vue de limiter le risque d'abus de marché en raison d'informations privilégiées.

### Éléments qui pourraient avoir un effet en cas d'offre publique d'achat

Les informations reprises ci-après ont pour but d'expliquer les éléments qui, en cas d'offre publique d'achat sur les actions de Home Invest Belgium, peuvent avoir des conséquences, comme stipulé à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 :

- les statuts de Home Invest Belgium prévoient expressément l'octroi d'une autorisation au conseil d'administration en vue d'émettre des actions dans le cadre du capital autorisé. Cela donne la possibilité à la société de réagir rapidement aux occasions d'investissements, sans qu'il faille convoquer deux assemblées générales (gain de temps). Le conseil d'administration est également habilité, dans les mêmes conditions, à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription ;
- de surcroît, les statuts de Home Invest Belgium prévoient d'octroyer une autorisation au conseil d'administration concernant l'achat, le nantissement et l'aliénation de ses propres actions ;
- au 31 décembre 2021, le capital social de Home Invest Belgium était représenté par 3 299 858 actions ordinaires libérées, sans mention de valeur nominale, qui représentent chacune une part égale du capital social. La structure de l'actionnariat est mentionnée dans le chapitre « L'action en bourse » de ce rapport financier annuel ;
- il n'y a qu'une seule catégorie d'actions ;
- il n'existe pas de restriction légale ou statutaire du droit de vote ou en matière de cession des actions ;
- il n'y a pas de détenteurs/détentrices de titres auxquels des droits de contrôle spéciaux sont adossés ;
- Il n'existe aucun mécanisme de contrôle dans le cadre d'aucun plan d'actionnariat dans lequel les membres du personnel ne peuvent exercer directement leur droit de vote ;
- à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a aucune convention d'actionnaires qui peut donner lieu à une restriction de la cession des titres ou de l'exercice du droit de vote ;
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration sont reprises dans les statuts de la société et dans la Charte de gouvernance d'entreprise ;

- 
- les règles applicables à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont reprises dans les statuts de la société, où il est tenu compte de la législation en vigueur en la matière (le Code des sociétés et la législation SIR). Conformément à l'article 12 de la loi SIR, chaque projet de modification des statuts doit être approuvé au préalable par la FSMA ;
  - il est d'usage pour des contrats de financement de prévoir une clause intitulée « change of control » : cela donne la possibilité à la banque d'exiger le remboursement du crédit dans le cas où le changement de contrôle aurait un effet significatif défavorable sur la société ;
  - le remboursement du crédit dans le cas où le changement de contrôle aurait un effet significatif défavorable sur la société ; il n'y a pas de convention entre Home Invest Belgium et les membres de son conseil d'administration ;



---

# EPRA – INDICATEURS DE PERFORMANCE

---





## EPRA – INDICATEURS DE PERFORMANCE

*Home Invest Belgium a reçu un « EPRA BPR Gold award » pour son rapport annuel 2021.*

L'EPRA ("European Public Real Estate Association") se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 275 membres et représentant plus de € 670 milliards d'actifs. L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé

"EPRA Reporting : Best Practices Recommendations Guidelines" ("EPRA Best Practices"). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Home Invest Belgium s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

| Tableau | Indicateurs EPRA  | Définitions EPRA  |                | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---------|---|---|----------------|------------|------------|
| 1       | EPRA Résultat   | Résultat provenant des activités opérationnelles  | (EUR / action) | 4,95       | 4,44       |
| 2       | EPRA – NRV  | L'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.   | (EUR / action) | 111,76     | 101,62     |
|         | EPRA – NTA  | Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.   | (EUR / action) | 104,96     | 96,50      |
|         | EPRA – NDV  | 'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.  | (EUR / action) | 103,65     | 93,26      |
| 3       | EPRA – RIN  | Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. |                | 3,51%      | 3,56%      |
|         | EPRA – RIN ajusté   | Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).   |                | 3,51%      | 3,56%      |
| 4       | EPRA – Taux de vacance locative                             | Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.  |                | 7,75%      | 10,34%     |
| 5       | EPRA – Ratio des Coûts (y compris frais directs de vacance) | Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.  |                | 19,48%     | 23,56%     |
|         | EPRA – Ratio des Coûts (hors frais directs de vacance)      | Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.  |                | 18,67%     | 23,34%     |



## Résultat EPRA

| (en € k)  | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Résultat IFRS (actionnaires du groupe)</b>                 | <b>48.866</b> | <b>18.887</b> |
| (i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement  | -26.546       | -6.590        |
| (ii) Profits ou pertes sur ventes d'immeubles de placement    | -431          | -1.135        |
| (vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers | -4.258        | 3.893         |
| (viii) Impôts différés liés aux modifications EPRA            | -637          | 576           |
| (ix) Variations EPRA liées aux coentreprises)                 | -711          | -1.026        |
| <b>Résultat EPRA</b>  | <b>16.283</b> | <b>14.604</b> |
| Nombre moyen d'actions pondéré                                | 3.288.547     | 3.288.146     |
| <b>Résultat EPRA par actions (en EUR)</b>                     | <b>4,95</b>   | <b>4,44</b>   |

## EPRA VAN

| (en € k)  | 31/12/2021     |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | EPRA NTA       | EPRA NRV       | EPRA NDV       |
| <b>IFRS VAN (actionnaires du groupe)</b>                              | <b>342.950</b> | <b>342.950</b> | <b>342.950</b> |
| (v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement | 1.634          | 1.634          |                |
| (vi) Juste valeur des instruments financiers                          | 890            | 890            |                |
| (viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS            | -493           |                |                |
| (x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe                   |                |                | -2.264         |
| (xi) Droits de mutation   |                | 21.834         |                |
| <b>NAV</b>  | <b>344.981</b> | <b>367.317</b> | <b>340.686</b> |
| Nombre d'actions  | 3.286.786      | 3.286.786      | 3.286.786      |
| <b>VAN par action (en EUR)</b>  | <b>104,96</b>  | <b>111,76</b>  | <b>103,65</b>  |

| (en € k)  | 31/12/2020     |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | EPRA NTA       | EPRA NRV       | EPRA NDV       |
| <b>IFRS VAN (actionnaires du groupe)</b>                              | <b>310.173</b> | <b>310.173</b> | <b>310.173</b> |
| (v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement | 2.268          | 2.268          |                |
| (vi) Juste valeur des instruments financiers                          | 5.148          | 5.148          |                |
| (viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS            | -288           |                |                |
| (x) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS                 |                |                | -3.513         |
| (xi) Droits de mutation   |                | 16.557         |                |
| <b>VAN</b>  | <b>317.302</b> | <b>334.147</b> | <b>306.661</b> |
| Nombre d'actions  | 3.288.146      | 3.288.146      | 3.288.146      |
| <b>VAN par action (en EUR)</b>  | <b>96,50</b>   | <b>101,62</b>  | <b>93,26</b>   |

## EPRA NIY et EPRA topped-up NIY

| (en € k)  | 31/12/2021     | 31/12/2020     |
|---|----------------|----------------|
| Immeubles de placement  | 702.234        | 623.883        |
| Actifs destinés à la vente  |                | 0              |
| Projets de développement  | 42.421         | -30.991        |
| Droits et coûts de mutation estimés pour aliénations hypothétiques des immeubles de placement | 20.998         | 14.904         |
| <b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location</b>            | <b>680.812</b> | <b>607.796</b> |
| Revenus locatifs bruts indexés  | 28.674         | 26.746         |
| Frais immobiliers   | 4.759          | 5.093          |
| <b>Revenus locatifs nets indexés</b>  | <b>23.915</b>  | <b>21.653</b>  |
| Montant notionnel de l'expiration d'une période de vide locatif                               | 0              | 0              |
| <b>Revenus locatifs nets indexés et adoptés</b>   | <b>23.915</b>  | <b>21.653</b>  |
| <b>EPRA NIY</b>   | <b>3,51%</b>   | <b>3,56%</b>   |
| <b>EPRA "topped-up" NIY</b>   | <b>3,51%</b>   | <b>3,56%</b>   |

## Pourcentage de vide locatif EPRA

| (en € k)  | 31/12/2021  | 31/12/2020    |
|---|-------------|---------------|
| Valeur locative estimée des espaces vides             | 2.466       | 3.038         |
| Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille | 31.837      | 29.382        |
| <b>Pourcentage de vide locatif EPRA</b>               | <b>7,7%</b> | <b>10,34%</b> |

## EPRA coût de ratio

| (en € k)   | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|--|---------------|---------------|
| I. Frais opérationnels (frais généraux et immobiliers) tels qu'indiqués dans le compte de résultat IFRS                  | 5.894         | 6.622         |
| IV. Autres produits/charges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux, à l'exclusion de la marge bénéficiaire | 0             | 0             |
| <b>Exclusif (si compris ci-dessus)</b>   |               |               |
| VI. Amortissements   | -307          | -321          |
| <b>Coûts EPRA (y compris coûts de vides locatifs directs)</b>  | <b>5.586</b>  | <b>6.301</b>  |
| IX. Coûts de vides locatifs directs  | -231          | -58           |
| <b>Coûts EPRA (à l'exception de coûts de vides locatifs directs)</b>   | <b>5.355</b>  | <b>6.243</b>  |
| X. Revenus locatifs bruts diminué par loyer à payer sur les terrains loués   | 28.674        | 26.746        |
| <b>Revenus locatifs bruts</b>  | <b>28.674</b> | <b>26.746</b> |
| <b>Coût de ratio EPRA (y compris coûts directs des vides locatifs)</b>   | <b>19,48%</b> | <b>23,56%</b> |
| <b>Coût de ratio EPRA (à l'exception des coûts directs des vides locatifs)</b>   | <b>18,67%</b> | <b>23,34%</b> |

## Coûts d'investissement activés l'EPRA

| (en € k)                                 | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|--|---------------|---------------|
| (i) Acquisitions                         | 41.452        | 8.737         |
| (ii) Développement                       | 10.443        | 14.880        |
| (iii) Immeubles de placement             | 9.362         | 4.956         |
| Augmentation des surfaces louables       | 0             | 0             |
| Pas d'augmentation des surfaces louables | 9.362         | 4.956         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>61.258</b> | <b>28.573</b> |



---

# ÉTATS FINANCIERS

---





## ÉTATS FINANCIERS

|  |     |
|--|-----|
| Comptes annuels consolidés .....             | 134 |
| Annexes aux comptes annuels consolidés ..... | 140 |
| Comptes annuels statutaires .....            | 168 |
| Rapport du commissaire .....                 | 174 |

# COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

| (en k €)   | Note | 2021          | 2020          |
|--|------|---------------|---------------|
| I. Revenus locatifs  | 5    | 27.535        | 26.568        |
| III. Charges relatives à la location   | 5    | -332          | -341          |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>  |      | <b>27.202</b> | <b>26.227</b> |
| IV. Récupération de charges immobilières   | 6    | 225           | 184           |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 6    | 1.395         | 1.086         |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                  | 6    | -3.480        | -3.233        |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location  | 6    | 0             | 0             |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>   |      | <b>25.342</b> | <b>24.264</b> |
| IX. Frais techniques   | 7    | -861          | -997          |
| X. Frais commerciaux   | 8    | -580          | -623          |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués   | 9    | -231          | -58           |
| XII. Frais de gestion immobilière  | 9    | -1.677        | -1.981        |
| XIII. Autres charges immobilières  |      | 0             | 0             |
| <b>Charges immobilières</b>  |      | <b>-3.349</b> | <b>-3.658</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   |      | <b>21.993</b> | <b>20.606</b> |
| XIV. Frais généraux de la société  | 10   | -2.545        | -2.964        |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation   | 10   | 103           | 41            |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   |      | <b>19.552</b> | <b>17.683</b> |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement   | 11   | 431           | 1.135         |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles placement   | 11   | 26.546        | 6.590         |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille   | 11   | 637           | -576          |
| <b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   |      | <b>27.614</b> | <b>7.149</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   |      | <b>47.166</b> | <b>24.832</b> |
| XX. Revenus financiers   | 12   | 51            | 52            |
| XXI. Charges d'intérêts nettes   | 13   | -4.542        | -4.248        |
| XXII. Autres charges financières   | 14   | -92           | -58           |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers                                      | 15   | 4.258         | -3.893        |
| <b>Résultat financier</b>  |      | <b>-325</b>   | <b>-8.147</b> |
| XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises                              |      | 2.245         | 2.466         |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>  |      | <b>49.086</b> | <b>19.150</b> |
| XXIV. Impôts des sociétés  | 16   | -221          | -263          |
| XXV. Exit tax  |      | 0             | 0             |
| <b>IMPÔT</b>   |      | <b>-221</b>   | <b>-263</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  |      | <b>48.866</b> | <b>18.887</b> |
| <b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>  |      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>RÉSULTAT GLOBAL</b>   |      | <b>48.866</b> | <b>18.887</b> |
| <b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>                                       |      | <b>48.866</b> | <b>18.887</b> |
| Exclusion du résultat sur portefeuille   |      | -27.614       | -7.149        |
| Exclusion des variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers                              |      | -4.258        | 3.893         |
| Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprise         |      | -711          | -1.026        |
| <b>RÉSULTAT EPRA</b>   |      | <b>16.283</b> | <b>14.604</b> |
| Nombre d'actions moyen <sup>1</sup>  |      | 3.288.547     | 3.288.146     |
| <b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>   |      | <b>14,86</b>  | <b>5,74</b>   |
| <b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>  |      | <b>4,95</b>   | <b>4,44</b>   |

<sup>1</sup> Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 13.072 actions détenues par la société.

## BILAN CONSOLIDÉ

| ACTIF   | Note | 2021           | 2020           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>I. Actifs non courants</b>   |      | <b>728.389</b> | <b>647.274</b> |
| B. Immobilisations incorporelles  | 17   | 493            | 288            |
| C. Immeubles de placement   | 18   | 702.234        | 623.883        |
| D. Autres immobilisations corporelles                                       | 19   | 394            | 607            |
| E. Actifs financiers non courants   | 25   | 1.825          | 473            |
| F. Créances de location-financement   | 20   | 209            | 272            |
| I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises          | 21   | 23.234         | 21.750         |
| <b>II. Actifs courants</b>  |      | <b>8.623</b>   | <b>6.635</b>   |
| C. Créances de location-financement   | 20   | 64             | 61             |
| D. Créances commerciales  | 22   | 2.858          | 2.328          |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants                              | 22   | 1.072          | 441            |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie                                  | 23   | 4.186          | 3.328          |
| G. Comptes de régularisation  | 24   | 443            | 477            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>   |      | <b>737.012</b> | <b>653.909</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>   |      | <b>342.950</b> | <b>310.173</b> |
| <b>I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b> |      | <b>342.950</b> | <b>310.173</b> |
| A. Capital  | 28   | 87.999         | 87.999         |
| B. Primes d'émission  | 28   | 24.903         | 24.903         |
| C. Réserves   | 28   | 195.159        | 192.359        |
| D. Résultat net de l'exercice   | 28   | 34.889         | 4.912          |
| <b>II. INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>  |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>PASSIF</b>   |      |                |                |
| <b>I. Passifs non courants</b>  |      | <b>347.147</b> | <b>305.175</b> |
| A. Provisions   |      | 0              | 0              |
| B. Dettes financières non courantes   | 25   | 341.657        | 296.862        |
| a. Etablissement de crédit  |      | 252.859        | 247.832        |
| b. Location-financement   |      | 56             | 167            |
| c. Autres   |      | 88.742         | 48.863         |
| C. Autres passifs financiers non courants                                   | 25   | 2.655          | 5.473          |
| F. Passifs d'impôts différés  | 27   | 2.835          | 2.840          |
| a. Exit tax   |      | 1.201          | 572            |
| b. Autres   |      | 1.634          | 2.268          |
| <b>II. Passifs courants</b>   |      | <b>46.915</b>  | <b>38.560</b>  |
| B. Dettes financières courantes   | 25   | 40.649         | 30.654         |
| a. Etablissements de crédit   |      | 0              | 0              |
| b. Location-financement   |      | 110            | 110            |
| c. Autres   |      | 40.540         | 30.545         |
| C. Autres passifs financiers courants                                       | 25   | 60             | 0              |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes                           | 26   | 3.495          | 5.456          |
| b. Autres   |      | 3.495          | 5.456          |
| E. Autres passifs courants  |      | 128            | 184            |
| F. Comptes de régularisation  | 24   | 2.582          | 2.266          |
| <b>PASSIF</b>   |      | <b>394.062</b> | <b>343.735</b> |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>                              |      | <b>737.012</b> | <b>653.909</b> |

| (en k €)  | Capital | Frais d'augmentation de capital | Primes d'émission | Réserve légale | Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers |
|---|---------|---------------------------------|-------------------|----------------|---|
| <b>SOLDE AU 31/12/2019</b>  | 88.949  | -950                            | 24.903            | 99             | 185.438   |
| <b>Affectation du résultat 2019</b>   | 0       | 0                               | 0                 | 0              | 18.825  |
| Affectation du résultat opérationnel distribuable   |         |                                 |                   |                |   |
| Variation des impôts différés   |         |                                 |                   |                | 124   |
| Variation de la juste valeur des immeubles  |         |                                 |                   |                | 17.831  |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture                                  |         |                                 |                   |                | 870   |
| Dividendes relatifs à l'exercice 2018 (solde payé en mai 2019)                              | 0       | 0                               | 0                 | 0              | 0   |
| <i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2018)</i>                                   |         |                                 |                   |                |   |
| <i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2018 (payé en décembre 2019)</i> |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Vente des immeubles</b>  |         |                                 |                   |                | -6.278  |
| <b>Résultat de l'exercice 2020</b>  |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Dividendes exercice 2020 (acomptes payés en décembre 2020)</b>                           |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Fusion de filiales</b>   |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Autre augmentation (diminution)</b>  |         |                                 |                   |                | 0   |
| <b>SOLDE AU 31/12/2020</b>  | 88.949  | -950                            | 24.903            | 99             | 197.986   |
| <b>SOLDE AU 31/12/2020</b>  | 88.949  | -950                            | 24.903            | 99             | 197.986   |
| <b>Affectation du résultat 2020</b>   | 0       | 0                               | 0                 | 0              | 8.627   |
| Affectation du résultat opérationnel distribuable   |         |                                 |                   |                |   |
| Variation des impôts différés   |         |                                 |                   |                |   |
| Variation de la juste valeur des immeubles  |         |                                 |                   |                | 8.627   |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture                                  |         |                                 |                   |                |   |
| Dividendes relatifs à l'exercice 2020 (solde payé en mai 2021)                              | 0       | 0                               | 0                 | 0              | 0   |
| <i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2020)</i>                                   |         |                                 |                   |                |   |
| <i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2020 (payé en décembre 2021)</i> |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Vente des immeubles</b>  |         |                                 |                   |                | -5.997  |
| <b>Résultat de l'exercice 2021</b>  |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Dividendes exercice 2021 (acomptes payés en décembre 2021)</b>                           |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Acquisition / vente d'actions propres</b>  |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Paiements fondés sur des actions</b>   |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Fusion de filiales</b>   |         |                                 |                   |                |   |
| <b>Autre augmentation (diminution)</b>  |         |                                 |                   |                |   |
| <b>SOLDE AU 31/12/2021</b>  | 88.949  | -950                            | 24.903            | 99             | 200.615   |



| Réserve des frais et droits de mutation estimés | Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-) | Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | Réserves pour latences fiscales | Réserve pour actions propres | Réserve pour attributions basées sur des actions | Autres réserves | Résultat reporté des exercices antérieurs | Résultat net de l'exercice | Total          |
|---|--|--|---------------------------------|------------------------------|--|-----------------|---|----------------------------|----------------|
| -48.738   | 0  | -9.667   | -1.031                          | -687                         | 0  | 1.259           | 26.143                                    | 43.899                     | 309.618        |
| <b>30.642</b>                                   | <b>0</b>   | <b>4.614</b>   | <b>-661</b>                     | <b>0</b>                     | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>-13.878</b>                            | <b>-43.899</b>             | <b>-4.357</b>  |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 | -4.311                                    | 4.311                      | 0              |
|   |  |  | -661                            |                              |  |                 |   | 537                        | 0              |
| 30.642  |  |  |                                 |                              |  |                 |   | -48.473                    | 0              |
|   |  | 4.614  |                                 |                              |  |                 | -9.568                                    | 4.083                      | 0              |
| 0   | 0  | 0  | 0                               | 0                            | 0  | 0               | 0   | -4.357                     | -4.357         |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   | -15.948                    | -15.948        |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   | 11.591                     | 11.591         |
| <b>2.450</b>                                    |  |  |                                 |                              |  |                 | <b>3.829</b>                              |                            | <b>0</b>       |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   | <b>18.887</b>              | <b>18.887</b>  |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   | <b>-13.975</b>             | <b>-13.975</b> |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   |                            | <b>0</b>       |
| <b>0</b>  |  |  |                                 |                              |  |                 |   |                            | <b>0</b>       |
| -15.646   | 0  | -5.053   | -1.692                          | -687                         | 0  | 1.259           | 16.093                                    | 4.912                      | 310.173        |
| -15.646   | 0  | -5.053   | -1.692                          | -687                         | 0  | 1.259           | 16.093                                    | 4.912                      | 310.173        |
| -978  | 0  | -908   | -576                            | 0                            | 0  | 0               | -3.554                                    | -4.912                     | -2.302         |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 | -3.554                                    | 3.554                      | 0              |
|   |  |  | -576                            |                              |  |                 |   | 576                        | 0              |
| <b>-978</b>                                     |  |  |                                 |                              |  |                 |   | <b>-7.649</b>              | <b>0</b>       |
|   |  | -908   |                                 |                              |  |                 |   | <b>908</b>                 | <b>0</b>       |
| 0   | 0  | 0  | 0                               | 0                            | 0  | 0               | 0   | -2.302                     | -2.302         |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   | -16.276                    | -16.276        |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   | 13.975                     | 13.975         |
| <b>816</b>                                      |  |  |                                 |                              |  |                 | <b>5.181</b>                              |                            | <b>0</b>       |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   | <b>48.866</b>              | <b>48.866</b>  |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   | <b>-13.977</b>             | <b>-13.977</b> |
|   |  |  |                                 |                              | -230   | 0               |   |                            | -230           |
|   |  |  |                                 |                              | 31   | 388             |   |                            | 420            |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   |                            | <b>0</b>       |
|   |  |  |                                 |                              |  |                 |   |                            | <b>0</b>       |
| -15.808   | 0  | -5.962   | -2.268                          | -886                         | 388  | 1.259           | 17.721                                    | 34.889                     | 342.950        |

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

| (en k €)   | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DEBUT DE PÉRIODE</b>         | <b>3.328</b>   | <b>4.201</b>   |
| <b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>                            | <b>18.485</b>  | <b>16.988</b>  |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | <b>48.866</b>  | <b>18.887</b>  |
| Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts                            | 47.166         | 24.832         |
| Intérêts reçus   | 51             | 52             |
| Intérêts payés   | -4.633         | -4.306         |
| Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers              | 4.258          | -3.893         |
| Participations dans des entreprises associées et coentreprises             | 2.245          | 2.466          |
| Impôts   | -221           | -263           |
| <b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante</b> | <b>-28.226</b> | <b>-17</b>     |
| <b>Amortissements et réductions de valeur</b>                              | <b>198</b>     | <b>212</b>     |
| - Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations               | 198            | 212            |
| <b>Autres éléments non-monétaires</b>                                      | <b>-32.484</b> | <b>-3.291</b>  |
| Amortissements et réductions de valeur                                     | 66             | 46             |
| - Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)            | -26.546        | -6.590         |
| Variations de la juste valeur sur immobilisations (+/-)                    | -1.484         | -1.421         |
| - Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-)         | -4.938         | 4.469          |
| Éléments exit tax  | 0              | 205            |
| Autres éléments non-monétaires   | 418            | 0              |
| <b>Gain sur réalisation d'actifs</b>                                       | <b>-430</b>    | <b>-1.135</b>  |
| - Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés                     | -430           | -1.135         |
| <b>Reprise de dépenses et produits financiers</b>                          | <b>4.491</b>   | <b>4.197</b>   |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                           | <b>-2.155</b>  | <b>-1.882</b>  |
| <b>Mouvement des éléments d'actif</b>                                      | <b>-1.130</b>  | <b>-1.732</b>  |
| - Actifs financiers courants   | -3             | -0             |
| - Créances commerciales  | -530           | -1.318         |
| - Créances fiscales et autres actifs à court terme                         | -632           | 23             |
| - Comptes de régularisations   | 34             | -437           |
| <b>Mouvement des éléments du passif</b>                                    | <b>-1.025</b>  | <b>-149</b>    |
| - Dettes commerciales et autres dettes courantes                           | -1.961         | -377           |
| - Autres passifs courants  | -55            | 29             |
| - Comptes de régularisation  | 316            | 198            |
| - Provisions   | 0              | 0              |
| <b>Impôts différés – obligations</b>                                       | <b>675</b>     | <b>0</b>       |
| <b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>                           | <b>-51.462</b> | <b>-3.739</b>  |
| Immeubles de placement – investissements activés                           | -19.806        | -19.837        |
| Immeubles de placement – nouvelles acquisitions                            | -41.452        | -5.835         |
| Désinvestissements   | 9.884          | 22.010         |
| Projets de développement   | 0              | 0              |
| Autres immobilisations incorporelles                                       | -293           | -0             |
| Autres immobilisations corporelles   | -7             | -141           |
| Actifs financiers non courants   | 148            | 6              |
| Leasing en cours   | 64             | 58             |
| Actifs financiers non courants   | 0              | 0              |
| <b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>                             | <b>33.836</b>  | <b>-14.122</b> |
| Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires                       | 55.000         | 11.638         |
| Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières                                 | -5             | 44             |
|  | -230           | 0              |
| Autres passifs financiers non-courants                                     | 0              | -3.102         |
| Intérêts reçus   | 51             | 52             |
| Intérêts payés   | -4.542         | -4.247         |
| Frais financiers payé  | -160           | -175           |
| Dividende de l'exercice précédent  | -2.302         | -4.357         |
| Dividende intérimaire  | -13.977        | -13.975        |
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE</b>      | <b>4.186</b>   | <b>3.328</b>   |

# Annexes

|   |     |
|---|-----|
| Annexe 1: INFORMATION GÉNÉRALE SUR L'ENTREPRISE .....   | 140 |
| Annexe 2: PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES .....   | 140 |
| Annexe 3: ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE .....  | 147 |
| Annexe 4: INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES) .....   | 148 |
| Annexe 5: REVENUS ET CHARGES LOCATIVES .....  | 152 |
| Annexe 6: RÉSULTAT IMMOBILIER .....   | 152 |
| Annexe 7: FRAIS TECHNIQUES .....  | 152 |
| Annexe 8: FRAIS COMMERCIAUX .....   | 153 |
| Annexe 9: CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS – FRAIS DE GESTION<br>IMMOBILIÈRE – AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES .....  | 153 |
| Annexe 10: FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ .....   | 153 |
| Annexe 11: RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES<br>IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION – AUTRE RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE ..... | 153 |
| Annexe 12: REVENUS FINANCIERS .....   | 154 |
| Annexe 13: CHARGES D'INTÉRÊTS .....   | 154 |
| Annexe 14: AUTRES CHARGES FINANCIÈRES .....   | 154 |
| Annexe 15: VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS– QUOTE-PART DANS<br>LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES .....                             | 155 |
| Annexe 16: IMPÔTS SUR RÉSULTAT .....  | 155 |
| Annexe 17: IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....  | 155 |
| Annexe 18: IMMEUBLES DE PLACEMENT .....   | 156 |
| Annexe 19: AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....   | 157 |
| Annexe 20: CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT .....   | 158 |
| Annexe 21: PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES<br>ASSOCIÉES ET COENTREPRISES .....  | 158 |
| Annexe 22: CRÉANCES .....   | 159 |
| Annexe 23: TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE .....  | 159 |
| Annexe 24: COMPTES DE RÉGULARISATION .....  | 159 |
| Annexe 25: ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS .....   | 160 |
| Annexe 26: DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES .....   | 163 |
| Annexe 27: IMPÔTS DIFFÉRÉS .....  | 163 |
| Annexe 28: CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES .....   | 163 |
| Annexe 29: TAUX D'ENDETTEMENT .....   | 164 |
| Annexe 30: PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION .....   | 165 |
| Annexe 31: TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS .....   | 166 |
| Annexe 32: DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN .....   | 166 |
| Annexe 33: ÉTAT DU PERSONNEL .....  | 167 |
| Annexe 34: HONORAIRES DU/DE LA COMMISSAIRE .....  | 167 |
| Annexe 35: ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE .....   | 167 |

# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

## ANNEXE 1: INFORMATION GÉNÉRALE SUR L'ENTREPRISE

Home Invest Belgium SA est une SIR constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi en Belgique, à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 46/11. La société est cotée au marché continu sur NYSE Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre, la SPRL Charlent 53 Freehold, la SA BE Real Estate, la SA The Ostrov, la SA The Dox 1 et la SA Home Invest Netherlands.

## ANNEXE 2: PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### 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 11 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes annuels consolidés des SIR, Home Invest Belgium établit ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS.

La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1er janvier 2006 (date de transition aux IFRS). Conformément à l'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 l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

### BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers sont présentés en euro 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.

### BASE DE CONSOLIDATION

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre.

Un contrôle des sociétés du périmètre existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement, le pouvoir sur l'entité, est exposée ou a des droits sur les rendements variables du fait de son implication dans cette entité, a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements.

Les comptes annuels des sociétés dont Home Invest Belgium détient le contrôle sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des sociétés du périmètre sont rédigés pour le même exercice comptable que celui de Home Invest Belgium à l'exception de la société BE Real Estate SA dont l'exercice comptable se termine le 30/06. Des règles d'évaluation IFRS uniformes sont appliquées aux sociétés du périmètre concernées. Toutes les opérations intra groupes, ainsi que les bénéfices et pertes intra groupes 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.

Une coentreprise est un accord commun dans le cadre duquel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de l'accord. Les comptes de résultats consolidés comprennent la part du Groupe dans les résultats des coentreprises conformément à la méthode de la mise en équivalence. Cette part est calculée à partir de la date de début jusqu'à la date de fin du contrôle conjoint. Les états financiers des entités conjointement contrôlées englobent la même période comptable que celle de la Société.

### 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 la différence négative 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. Ce goodwill négatif est repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

La norme IFRS 3 – Regroupement d'entreprises – régit le traitement comptable du goodwill ou badwill et renvoie également à l'IAS 36 – Dépréciation d'actifs – concernant le test de dépréciation à réaliser chaque année.

### 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.

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non déductible (la « valeur d'acquisition »). Pour les immeubles 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.

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

La juste valeur se définit en deux étapes.

Lors de la première étape, un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.-à-d. en valeur dite « d'investissement »).

L'expert procède à son évaluation sur base de 2 méthodes : la capitalisation de la valeur locative estimée et la méthode DCF ('Discounted Cash-Flow'). L'expert peut être amené à utiliser des méthodes alternatives pour expertiser des biens immobiliers.

Lors de la deuxième étape, permettant de passer de la valeur d'investissement à la juste valeur, l'expert retiendra des immeubles de placement évalués une somme estimée pour les frais de mutation.

La valeur d'investissement, moins les frais de mutation, forment la juste valeur au sens de l'IFRS 13. En Belgique, la juste valeur est déterminée comme suit :

- pour les immeubles du portefeuille en Belgique, d'une valeur d'investissement globale supérieure à 2,5 millions d'euros, l'expert retiendra une correction à la baisse de 2,5 %.
- pour les immeubles du portefeuille en Belgique d'une valeur d'investissement globale inférieure à 2,5 millions d'euros, l'expert retiendra une correction à la baisse correspondant à l'intégralité des droits d'enregistrement d'application dans la réglementation régionale :
  - 12,5 % pour les biens immobiliers à Bruxelles et en Wallonie ;
  - 10 % pour les biens immobiliers en Flandre ;
  - 2 % pour les emphytéoses.
  - ...

Lorsqu'Home Invest Belgium décide d'aliéner un immeuble qui se trouve sous une structure de transaction particulière, les frais de mutations effectifs, pour déterminer la juste valeur qui devrait être d'application pour ladite transaction, sont déduits, indépendamment de la valeur d'investissement global de l'immeuble.

Aux Pays-Bas, les frais de mutation pour l'immobilier résidentiel s'élèvent à 8 %.

### Traitement comptable de la valorisation des immeubles de placement en exploitation

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » dans les lignes « A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement » ou « B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement ».

L'affectation s'effectue alors dans les fonds propres sous la rubrique C. Réserves – «b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers» et «c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)».

### **Travaux sur les immeubles de placement en exploitation**

Les travaux réalisés sous la responsabilité du propriétaire sont comptabilisés de 3 manières, en fonction du type de travaux :

- les travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonction ou n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérés comme des dépenses courantes de la période concernée et comme des charges immobilières ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit de travaux occasionnels, réalisés pour apporter plus de fonctions à l'immeuble ou à l'habitation en question ou pour augmenter sensiblement le niveau de confort, ce qui augmente également la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont activés dans la mesure où l'expert détermine normalement une augmentation proportionnelle de la valeur locative estimée. Exemples : rénovation complète d'un logement, pose de parquet, rénovation d'un hall d'entrée ; gros travaux de rénovation : ils sont normalement effectués tous les 20 à 30 ans et concernent l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement des ascenseurs ou de l'installation de chauffage, remplacement des fenêtres, etc.). Ces travaux de rénovation sont également capitalisés.

Les immeubles pour lesquels des dépenses sont engagées et qui sont inscrites à l'actif sont identifiés lors de la préparation des budgets, sur la base des critères susmentionnés.

Les dépenses potentiellement capitalisables concernent les matériaux, les travaux contractuels, les études techniques, les honoraires (architectes, bureaux d'étude, gestion de projet), la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts payés pendant la construction.

### **Réalisation d'actifs immobiliers**

Lors d'une vente d'un actif immobilier, le prix de vente brut diminué des frais de commercialisation est repris dans la rubrique du compte de résultat «XVI. A Ventes nettes d'immeubles» tandis que l'annulation de la dernière juste valeur expertisée se retrouve en négatif dans la rubrique «XVI. B Valeur comptable des immeubles vendus». La différence entre ces deux rubriques constitue la rubrique «XVI. Résultat des ventes d'immeubles de placement».

La plus-value réalisée et distribuée à l'actionnaire se calcule par différence entre le prix de vente net de l'actif immobilier minorée des frais de commercialisation et la valeur d'acquisition historique majorée des investissements ultérieurs. Après la vente, les plus-values latentes et les droits de mutation déjà inscrits sous les rubriques de réserve «Réserve du solde des variations de juste valeur des immeubles de placement» et «Réserve pour les variations estimées des frais et des droits de mutation» sont annulés du fait de leur inscription à l'affectation du résultat de la vente des immeubles de placement et des plus-values distribuables.

Cette dernière opération est réalisée la même année que la vente de l'actif immobilier.

Ces montants sont repris intégralement dans le schéma de calcul du montant visé à l'article 13 §1er, alinéa 1er de la Loi du 16 juin 2014 et publié ci-dessous.

### **PROJETS DE DÉVELOPPEMENT**

Les biens immobiliers achetés ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'investissement immobilier, sont repris dans la sous-rubrique «Projets de développement » et conformément à l'IAS 40 évalués à leur Juste Valeur.

Après reconnaissance initiale, les projets sont évalués à leur Juste Valeur, à condition que les critères suivants soient respectés :

- les coûts liés aux projets peuvent être estimés de façon fiable ;
- tous les permis nécessaires pour l'exécution des développements de projets ont été obtenus ;
- la réalisation du projet est fixée.

La Juste Valeur est basée sur l'appréciation par l'Expert immobilier (selon les méthodes habituelles et affirmations) et tient compte des frais à venir pour mener le projet totalement à bien.

Si les conditions mentionnées ci-dessus ne sont pas totalement respectées, le projet sera évalué au coût. Le coût comprend tous les frais directs liés au développement du projet et les dépenses d'investissement liées à ceux-ci qui sont qualifiés de coûts d'acquisition (matériaux, travaux, études techniques, honoraires d'architectes, bureaux d'études, project management, conseillers juridiques, assurances, TVA, taxes et coûts internes attribuables).

Si la durée du projet dépasse la période d'un an, les coûts d'intérêt directement reliés au développement du projet, sont activés en tant que coût unitaire du développement du projet, à un intérêt qui reflète le coût d'intérêt moyen d'Home Invest Belgium.

Une fois les travaux terminés, les immeubles sont transférés de la rubrique «Projets de développements» à la rubrique «Immeubles de placement disponibles à la location».

### COÛTS DE TRANSACTION

Les coûts de transaction dans le cadre d'acquisitions tels qu'entre autres des commissions payées à des agents immobiliers, des honoraires aux consultants et coûts internes directement attribuables, sont traités comme suit :

- coûts de transaction liés à l'acquisition d'un immeuble, activés sur l'immeuble ;
- coûts de transaction liés à l'acquisition de la participation d'actions dans une entreprise immobilière, activés sur la participation.

### 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 :

- équipement informatique : 3 ans ;
- mobilier et matériel de bureau : 10 ans ;
- aménagements des bureaux : en fonction de la durée du bail, avec un maximum de 6 ans.

### FRAIS LOCATIFS

Frais locatifs relatifs aux locations de immeubles de placement tels qu'entre autres des commissions payées aux agents immobiliers, des coûts de marketing et frais internes attribuables qui sont traités comme suit :

- frais locatifs relatifs à la location d'immeubles de placement disponibles à la location, qui ne font pas l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont comptabilisés dans le compte de résultat sous la rubrique «X frais commerciaux» ;

- frais locatifs relatifs à la location de projets de développement ou immeubles de placement disponibles à la location, qui font l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont activés sur le projet.

### ACTIFS FINANCIERS

Les créances commerciales sont initialement évaluées à leur prix de transaction quand elles ne comprennent pas de composante de financement significative, ce qui est le cas pour toutes les créances commerciales d'Home Invest Belgium. D'autres actifs financiers sont initialement évalués à leur juste valeur, augmentée, dans le cas d'un actif financier non évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition de cet actif financier.

Un actif financier est qualifié de courant lorsque les flux de trésorerie attendus de l'instrument viennent à échéance dans l'année.

Tous les actifs financiers comptabilisés seront ultérieurement évalués soit au coût amorti, soit à leur juste valeur, selon IFRS 9. En particulier :

- un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de percevoir les flux contractuels de trésorerie et qui (ii) a des flux contractuels de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué au coût amorti (net de toute réduction de valeur pour dépréciation), sauf si cet actif est désigné comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur ;
- un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux contractuels de trésorerie et par la vente d'actifs financiers et (ii) dont les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué à la valeur juste par le biais des autres éléments du résultat global, sauf si cet actif est désigné à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur ;
- tous les autres instruments d'emprunt sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net ;

- tous les instruments de capitaux propres sont évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière, et leurs profits ou pertes constatés en résultat, sauf si un instrument de capitaux propres n'est ni détenu à des fins de transaction ni une contrepartie éventuelle comptabilisée par un acquéreur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, un choix irrévocable peut être effectué, lors de la comptabilisation initiale, d'évaluer l'instrument à juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, et de constater le produit du dividende en résultat.

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à un prix de marché (niveau 1). Pour les instruments qui ne sont pas cotés sur un marché actif, la juste valeur est déterminée en utilisant des techniques d'évaluation incluant la référence à des transactions récentes effectuées à des conditions normales de concurrence ou à des transactions sur des instruments similaires en substance (niveau 2), ou l'analyse des flux de trésorerie actualisés intégrant, le plus possible, des hypothèses cohérentes avec les données observables sur les marchés (niveau 3). Toutefois, dans des circonstances limitées, il peut arriver que le coût des instruments de capitaux propres constitue une estimation appropriée de la juste valeur. Ce peut être le cas lorsqu'il n'est pas possible d'obtenir suffisamment d'informations plus récentes pour évaluer la juste valeur ou lorsqu'il existe une large fourchette d'évaluations possibles de la juste valeur et que le coût représente la meilleure estimation de la juste valeur dans cette fourchette.

### DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti est calculée suivant le modèle des pertes de crédit attendues, représentant la moyenne pondérée des pertes de crédit, dont les poids sont les risques de défaillance respectifs.

Pour les créances commerciales et créances de location financières qui ne comportent pas de composante de financement importante (c'est-à-dire pratiquement toutes), la correction de valeur pour pertes est évaluée au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Ces dernières sont les pertes de crédit attendues résultant de la totalité des cas de défaillance dont une créance commerciale pourrait faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue, en ayant recours à une matrice de calcul qui tient compte d'informations historiques sur les défauts, ajustée des informations prospectives.

Les pertes de valeur sont comptabilisées au compte de résultat consolidé, sauf pour les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Dans ce cas, la correction de valeur est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global.

### PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

Un instrument financier dérivé est un instrument financier ou un autre contrat entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 9 et qui présente les trois caractéristiques suivantes :

- sa valeur fluctue en fonction de l'évolution d'un taux d'intérêt, du prix d'un instrument financier, du prix d'une marchandise, d'un cours de change, d'un indice de prix ou de cours, d'une notation de crédit ou d'un indice de crédit, ou d'une autre variable, à la condition que, en cas de variable non financière, la variable ne soit pas spécifique à une partie au contrat (parfois appelée le « sous-jacent ») ;
- il ne requiert aucun placement net initial ou un placement net initial inférieur à celui qui serait nécessaire pour d'autres types de contrats dont on pourrait attendre des réactions similaires aux évolutions des conditions du marché ; et
- il est réglé à une date future.

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 dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu et ultérieurement évalués à leur juste valeur au terme de la période de présentation de l'information financière.

- Couverture économique : Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IFRS 9, sont comptabilisées en compte de résultats ;
- Couverture de flux de trésorerie : La partie efficace des bénéfices ou pertes des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises suivant IFRS 9, 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(e) figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats.

### 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.

Les opérations de vente à la découpe (unité par unité) d'un immeuble sont opérées sur plusieurs années. Compte tenu du fait que l'expert valorise un immeuble dans son entièreté (et pas unité par unité), le reclassement dans cette rubrique est aléatoire et pourrait induire en erreur le lecteur en comparaison à la stratégie mise en place. De ce fait, à partir de l'exercice 2017, Home Invest Belgium a décidé de ne plus reclasser ces ventes dans la rubrique « Immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

### TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La rubrique « caisse et équivalents de 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 comptabilisés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

### 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 dettes dès que le conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

### 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.

### IMPÔTS

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 sur la base du 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. Les fluctuations de l'impôt différé sont reprises sous la rubrique XIX Autre résultat sur portefeuille. 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-SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR 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 valeur de marché de l'immeuble et la valeur comptable du bien qui sera acquis dans la fusion et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion.

## PRODUITS

Les revenus locatifs provenant de baux simples sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du bail. Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Les indemnités de résiliation sont comptabilisées intégralement au moment de leur facturation dans la rubrique I.E. Revenus locatifs.

### 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 au 31 décembre de l'exercice écoulé. Ce résultat est présenté sous la rubrique «XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement» du compte de résultats.

Lors de l'élaboration du schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er de l'A.R. du 13 juillet 2014, le résultat distribuable reprend la rubrique « +/- plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées) », permettant ainsi de tenir compte de la valeur initiale d'acquisition.

## LES MÉTHODES COMPTABLES ONT ÉTÉ APPLIQUÉES DE FAÇON COHÉRENTE POUR LES EXERCICES PRÉSENTÉS

Le reporting financier de Home Invest Belgium est établi conformément à IFRS comme approuvé au sein de l'Union européenne et selon les dispositions de la loi sur les SIR et de l'AR du 13 juillet 2014. Ces normes englobent toutes les normes et interprétations nouvelles et revues, publiées par l'International Accounting Standards Board («IASB») et l'International Financial

Reporting Interpretations Committee («IFRIC») et approuvées par l'Union européenne («UE»), pour autant que d'application aux activités de Home Invest Belgium.

### Normes et interprétations applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2021

Plusieurs autres modifications et interprétations ont été mises en application pour la première fois en 2021, mais n'ont pas d'impact sur le compte de résultats consolidé du Groupe. Le Groupe n'a pas appliqué anticipativement les standards, interprétations et modifications qui ont été publiés, mais qui ne sont pas d'application :

- Amendements de l'IFRS 4 Contrats d'assurance – report de l'IFRS 9 ;
- Amendements de l'IFRS 9 Instruments Financiers ;
- Amendements de l'IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir ;
- Amendements de l'IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ;
- IFRS 4 Contrats d'assurance et IFRS 16 Contrats de location – Réformes des taux d'intérêt de référence – Phase 2 ;
- Amendements de l'IFRS 16 Contrats de location – Concessions locatives liées au Covid-19 après le 30 juin 2021.

### Normes et interprétations publiées, mais encore non applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2021

Les normes et interprétations nouvelles et amendées qui ont été émises avant la date d'approbation du résultat annuel du Groupe, mais qui n'étaient pas encore d'application, sont exposées ci-dessous. Le Groupe prévoit d'adapter les normes et applications lorsqu'elles ont lieu de l'être.

- Amendements de l'IAS 1 – Présentation du bilan annuel – Classification des dettes à court ou à long termes, d'application au 1er janvier 2023 ;
- Amendements de l'IAS 1 – Présentation des Comptes annuels et de l'IFRS Déclaration pratique 2 : Explication des méthodes comptables, d'application au 1er janvier 2023 ;
- Amendements de l'IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition d'une estimation, d'application au 1er janvier 2023 ;
- Amendements de l'IAS 12 – Impôts sur le résultat : impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique, d'application au 1er janvier 2023 ;

- Amendements de l'IAS 16 – Immobilisations corporelles – Bénéfices pour l'usage visé, d'application au 1er janvier 2022 ;
- Amendements de l'IAS 37 – Provisions, passifs et actifs éventuels – contrats déficitaires – frais d'exécution d'un contrat, d'application au 1er janvier 2022 ;
- Amendements de l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises – références au cadre conceptuel, d'application au 1er janvier 2022 ;
- Amendements de l'IFRS 17 – Contrats d'assurance : Application Initiale de l'IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives, d'application au 1er janvier 2023 ;
- IFRS 17 Contrats d'assurance, d'application au 1er janvier 2023 ;
- Corrections annuelles cycle – 2028–2020, d'application au 1er janvier 2022.

Vu les activités de Home Invest Belgium, l'entrée en vigueur des autres nouvelles normes et amendements ne devrait pas avoir un impact significatif sur les comptes annuels consolidés de Home Invest Belgium.

### **ANNEXE 3: ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE**

#### **Juste valeur des immeubles de placement**

La valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium est évaluée trimestriellement par des experts immobiliers. Cette évaluation des experts immobiliers a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens correspondants. Chaque année, Home Invest Belgium réalise aussi de son côté, parallèlement au travail des experts immobiliers, une évaluation de son portefeuille depuis la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses propres équipes. Les immeubles de placement sont comptabilisés dans les comptes annuels consolidés du Groupe à la juste valeur déterminée par les experts immobiliers.

Il est possible que les rapports d'expertise immobilière de l'expert immobilier, dont les principaux constats et conclusions sont repris dans le présent Rapport annuel soient basés sur des hypothèses qui, par la suite, s'avèreraient fausses ou non adaptées. De ce fait, la Juste Valeur pourrait diverger de la valeur que Home Invest Belgium pourrait réaliser lors de la vente de l'immeuble. Les différences éventuelles entre des évaluations indépendantes et la Juste Valeur de l'immeuble faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium peuvent en conséquence avoir une influence

défavorable essentielle sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que, dès lors, sur le rendement effectivement engendré.

Lorsqu'un nouvel expert immobilier est désigné, le risque existe également que celui-ci évalue le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium sur une autre base, ce qui peut donner lieu à des différences majeures dans l'estimation du portefeuille immobilier par l'Expert immobilier actuel. De telles différences d'estimation peuvent dès lors avoir une influence fondamentalement défavorable sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que – par conséquent – sur le rendement effectivement engendré.

#### **Instruments financiers**

La Juste Valeur des instruments de couverture est l'estimation des rétributions que Home Invest Belgium doit payer ou percevoir pour liquider ses positions à la date du bilan, compte tenu de la courbe d'intérêt du moment, de la solvabilité des contreparties et de la valeur des options éventuelles. La Juste Valeur des instruments de couverture est estimée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Un récapitulatif se trouve dans la partie « Annexe 25 Actifs et passifs financiers » du Rapport financier.

#### **Transactions**

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, Home Invest Belgium se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si Home Invest Belgium exerce un contrôle global, un contrôle conjoint ou une incidence significative sur des investissements. Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que déterminé dans IFRS 3, Home Invest Belgium réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur déterminée par les experts immobiliers.

## ANNEXE 4: INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES)

Home Invest Belgium a une stratégie d'investissement qui met l'accent sur l'immobilier résidentiel au sens large du terme (appartements, maisons de vacances, etc.). Sa stratégie d'investissement est dès lors

fortement déterminée par l'emplacement géographique des immeubles. Home Invest Belgium distingue 4 segments géographiques : la Région de Bruxelles-Capitale, la Région flamande, la Région wallonne et les Pays-Bas.

### COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

| (en k €)   | Total Consolidé | Région Bruxelles-Capitale | Région Flamande | Région Wallonne | Pays-Bas     | Non affecté   |
|--|-----------------|---------------------------|-----------------|-----------------|--------------|---------------|
| 2021   |                 |                           |                 |                 |              |               |
| I. Revenus locatifs  | 27.535          | 16.630                    | 2.672           | 5.238           | 2.995        | 0             |
| III. Charges relatives à la location   | -332            | -209                      | -10             | -114            | 0            | 0             |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>  | <b>27.203</b>   | <b>16.421</b>             | <b>2.662</b>    | <b>5.124</b>    | <b>2.995</b> | <b>0</b>      |
| IV. Récupération de charges immobilières (+)   | 225             | 190                       | 19              | 17              | 0            | 0             |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+) | 1.395           | 874                       | 29              | 389             | 103          | 0             |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)                  | -3.480          | -2.390                    | -296            | -640            | -155         | 0             |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)  | 0               | 0                         | 0               | 0               | 0            | 0             |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>   | <b>25.343</b>   | <b>15.095</b>             | <b>2.413</b>    | <b>4.891</b>    | <b>2.943</b> | <b>0</b>      |
| IX. Frais techniques (-)   | -861            | -639                      | -81             | -141            | 0            | 0             |
| X. Frais commerciaux (-)   | -580            | -485                      | -66             | -25             | -4           | -0            |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)   | -231            | -176                      | -25             | -31             | 0            | 0             |
| XII. Frais de gestion immobilière (-)  | -1.677          | 0                         | 0               | 0               | 0            | -1.677        |
| XIII. Autres charges immobilières (-)  | 0               | 0                         | 0               | 0               | 0            | 0             |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>  | <b>-3.349</b>   | <b>-1.300</b>             | <b>-171</b>     | <b>-197</b>     | <b>-4</b>    | <b>-1.677</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>   | <b>21.994</b>   | <b>13.795</b>             | <b>2.242</b>    | <b>4.694</b>    | <b>2.940</b> | <b>-1.677</b> |
| XIV. Frais généraux de la société (-)  | -2.545          | 0                         | -0              | 0               | 0            | -2.545        |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)   | 103             | 0                         | 0               | 0               | 0            | 103           |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | <b>19.553</b>   | <b>13.795</b>             | <b>2.242</b>    | <b>4.694</b>    | <b>2.940</b> | <b>-4.118</b> |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)   | 431             | 431                       | 0               | 0               | 0            | -0            |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)  | 26.546          | 29.000                    | 5.473           | -4.230          | -3.697       | 0             |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille   | 637             | 0                         | 0               | 0               | 0            | 637           |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>47.167</b>   | <b>43.226</b>             | <b>7.715</b>    | <b>464</b>      | <b>-757</b>  | <b>-3.481</b> |
| XX. Revenus financiers (+)   | 51              | 0                         | 0               | 0               | 0            | 51            |
| XXI. Charges d'intérêts nettes (-)   | -4.542          | -0                        | 0               | 0               | 0            | -4.542        |
| XXII. Autres charges financières (-)   | -91             | 0                         | 0               | 0               | 0            | -91           |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)                                    | 4.258           | 0                         | 0               | 0               | 0            | 4.258         |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  | <b>-324</b>     | <b>0</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>     | <b>-324</b>   |
| XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises                                  | 2.245           | 0                         | 0               | 0               | 0            | 2.245         |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>  | <b>49.088</b>   | <b>43.226</b>             | <b>7.715</b>    | <b>464</b>      | <b>-757</b>  | <b>-1.560</b> |
| XXIV. Impôts des sociétés (-/+)  | -221            | 0                         | 0               | 0               | 0            | -221          |
| XXV. Exit tax  | 0               | 0                         | 0               | 0               | 0            | 0             |
| <b>IMPÔT</b>   | <b>-221</b>     | <b>0</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>     | <b>-221</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>48.866</b>   | <b>43.226</b>             | <b>7.715</b>    | <b>464</b>      | <b>-757</b>  | <b>-1.781</b> |

## BILAN PAR RÉGION

| (en k €)  |                    | Région                 | Région        | Région        |               | Non            |
|---|--------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 2021  | Total<br>Consolidé | Bruxelles-<br>Capitale | Flamande      | Wallone       | Pays-Bas      | affecté        |
| Immeubles de placement en exploitation            | 659.813            | 442.362                | 73.134        | 78.258        | 66.058        | 0              |
| Immeubles de placement – Projets de développement | 42.421             | 32.856                 | 9.565         | 0             | 0             | 0              |
| Autres actifs                                     | 34.779             | 0                      | 0             | 0             | 0             | 34.779         |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                           | <b>737.012</b>     | <b>475.218</b>         | <b>82.699</b> | <b>78.258</b> | <b>66.058</b> | <b>34.779</b>  |
| <b>POURCENTAGE PAR SECTEUR</b>                    | <b>100%</b>        | <b>65,2%</b>           | <b>9,7%</b>   | <b>12,8%</b>  | <b>8,3%</b>   | <b>4,5%</b>    |
| Capitaux propres                                  | 342.950            |                        |               |               |               | 342.950        |
| Passifs   | 394.062            |                        |               |               |               | 394.062        |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>    | <b>737.012</b>     |                        |               |               |               | <b>737.012</b> |

## COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

| (en k €)   |               | Région        | Région       | Région       |              | Non            |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 2020   | Total         | Bruxelles-    | Flamande     | Wallone      | Pays-Bas     | affecté        |
|  | Consolidé     | Capitale      |              |              |              |                |
| I. Revenus locatifs (+)  | 26.568        | 16.010        | 2.497        | 5.175        | 2.886        | -0             |
| III. Charges relatives à la location (+/-)   | -341          | -147          | -17          | -176         | 0            | 0              |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>  | <b>26.227</b> | <b>15.863</b> | <b>2.480</b> | <b>4.998</b> | <b>2.886</b> | <b>-0</b>      |
| IV. Récupération de charges immobilières (+)   | 184           | 150           | 27           | 8            | 0            | 0              |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+) | 1.086         | 519           | 46           | 385          | 136          | 0              |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)                  | -3.233        | -2.261        | -239         | -597         | -136         | -0             |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)  | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 0              |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>   | <b>24.264</b> | <b>14.271</b> | <b>2.314</b> | <b>4.793</b> | <b>2.886</b> | <b>0</b>       |
| IX. Frais techniques (-)   | -997          | -665          | -115         | -216         | 0            | 0              |
| X. Frais commerciaux (-)   | -623          | -390          | -85          | -121         | -27          | -0             |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)   | -58           | -67           | -8           | 16           | 0            | 0              |
| XII. Frais de gestion immobilière (-)  | -1.981        | 0             | -0           | -0           | 0            | -1.981         |
| XIII. Autres charges immobilières (-)  | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 0              |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>  | <b>-3.658</b> | <b>-1.122</b> | <b>-208</b>  | <b>-320</b>  | <b>-27</b>   | <b>-1.981</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>   | <b>20.606</b> | <b>13.149</b> | <b>2.106</b> | <b>4.473</b> | <b>2.859</b> | <b>-1.981</b>  |
| XIV. Frais généraux de la société (-)  | -2.964        | 0             | 0            | 0            | 0            | -2.964         |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)   | 41            | 0             | 0            | 0            | 0            | 41             |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | <b>17.683</b> | <b>13.149</b> | <b>2.106</b> | <b>4.473</b> | <b>2.859</b> | <b>-4.904</b>  |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)   | 1.135         | 481           | 471          | 183          | 0            | 0              |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)  | 6.590         | 8.828         | -784         | -1.541       | 87           | -0             |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille   | -576          | 0             | 0            | 0            | 0            | -576           |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>24.832</b> | <b>22.458</b> | <b>1.793</b> | <b>3.115</b> | <b>2.946</b> | <b>-5.480</b>  |
| XX. Revenus financiers (+)   | 52            | -0            | 0            | 0            | 0            | 52             |
| XXI. Charges d'intérêts nettes (-)   | -4.248        | 0             | 0            | 0            | 0            | -4.248         |
| XXII. Autres charges financières (-)   | -58           | -0            | 0            | 0            | 0            | -58            |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)                                    | -3.893        | 0             | 0            | 0            | 0            | -3.893         |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  | <b>-8.147</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>-8.147</b>  |
| XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises                                  | 2.466         | 0             | 0            | 0            | 0            | 2.466          |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>  | <b>19.150</b> | <b>22.458</b> | <b>1.793</b> | <b>3.115</b> | <b>2.946</b> | <b>-11.161</b> |
| XXIV. Impôts des sociétés (-/+)  | -263          | 0             | 0            | 0            | 0            | -263           |
| XXV. Exit tax  | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 0              |
| <b>IMPÔT</b>   | <b>-263</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>-263</b>    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>18.887</b> | <b>22.458</b> | <b>1.793</b> | <b>3.115</b> | <b>2.946</b> | <b>-11.425</b> |

## BILAN PAR RÉGION

| (en k €)  |                    | Région                 | Région        | Région        |               | Non            |
|---|--------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 2020  | Total<br>Consolidé | Bruxelles-<br>Capitale | Flamande      | Wallone       | Pays-Bas      | affecté        |
| Immeubles de placement en exploitation            | 592.892            | 400.840                | 58.720        | 78.976        | 54.355        | 0              |
| Immeubles de placement – Projets de développement | 30.991             | 25.712                 | 5.279         | 0             | 0             | 0              |
| Autres actifs                                     | 30.026             | 0                      | 0             | 0             | 0             | 34.779         |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                           | <b>653.909</b>     | <b>426.552</b>         | <b>63.999</b> | <b>78.976</b> | <b>54.355</b> | <b>30.026</b>  |
| <b>Pourcentage par secteur</b>                    | <b>100,0%</b>      | <b>65,2%</b>           | <b>9,7%</b>   | <b>12,0%</b>  | <b>8,3%</b>   | <b>4,5%</b>    |
| Capitaux propres                                  | 310.173            |                        |               |               |               | 310.173        |
| Passifs   | 343.735            |                        |               |               |               | 343.735        |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>    | <b>653.909</b>     |                        |               |               |               | <b>653.909</b> |

## ANNEXE 5: REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

| (en k €)  | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <b>I. Revenus locatifs</b>                                    | <b>27.535</b> | <b>26.568</b> |
| A. Loyers   | 27.556        | 26.566        |
| C. Gratuités locatives  | -154          | -101          |
| E. Indemnités de rupture anticipée de bail                    | 133           | 103           |
| <b>III. Charges relatives à la location</b>                   | <b>-332</b>   | <b>-341</b>   |
| A. Loyers à payer sur locaux pris en location                 | 0             | 0             |
| B. Réductions de valeur sur créances commerciales             | -542          | -368          |
| C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | 210           | 27            |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>                                   | <b>27.202</b> | <b>26.227</b> |

L'augmentation du résultat locatif net est principalement due à l'acquisition d'immeubles et à la réception

de projets en cours de développement.

## ANNEXE 6: RÉSULTAT IMMOBILIER

| (en k €)  | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>   | <b>27.202</b> | <b>26.227</b> |
| <b>IV. Récupération de charges immobilières</b>   | <b>225</b>    | <b>184</b>    |
| A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs   | 225           | 184           |
| <b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b> | <b>1.395</b>  | <b>1.086</b>  |
| A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire  | 146           | 102           |
| B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués   | 1.249         | 983           |
| <b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>                  | <b>-3.480</b> | <b>-3.233</b> |
| A. Charges locatives exposées par le propriétaire   | -345          | -636          |
| B. Précomptes et taxes sur immeubles loués  | -3.135        | -2.597        |
| <b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>TOTAL</b>  | <b>-1.860</b> | <b>-1.963</b> |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>  | <b>25.342</b> | <b>24.264</b> |

La répercussion de charges locatives supportées par le ou la propriétaire concerne la refacturation des primes d'assurance.

Les retenues et autres taxes sur les immeubles loués concernent principalement le précompte immobilier sur les immeubles. Dans le secteur résidentiel, le

précompte immobilier est à charge du propriétaire pour tous les baux de résidence principale. La refacturation du précompte immobilier et de taxes sur les biens loués inclut donc le précompte immobilier et les taxes répercutées concernant majoritairement les surfaces commerciales.

## ANNEXE 7: FRAIS TECHNIQUES

| (en k €)   | 2021        | 2020        |
|--|-------------|-------------|
| <b>IX. Frais techniques</b>  |             |             |
| <b>A. Frais techniques récurrents</b>                                  | <b>-886</b> | <b>-964</b> |
| 1. Réparations   | -706        | -801        |
| 3. Primes d'assurances   | -179        | -164        |
| <b>B. Frais techniques non récurrents</b>                              | <b>25</b>   | <b>-32</b>  |
| 1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...) | -4          | -68         |
| 2. Sinistres   | 29          | 36          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>-861</b> | <b>-997</b> |

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

actuelles du marché locatif. Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives ou en cas de réparations nécessaires pendant la période du bail.



**ANNEXE 8: FRAIS COMMERCIAUX**

| (en k €)                                    | 2021        | 2020        |
|---|-------------|-------------|
| <b>X. Frais commerciaux</b>                 |             |             |
| A. Commissions d'agence                     | -450        | -528        |
| B. Publicité                                | -45         | -55         |
| C. Honoraires d'avocats et frais juridiques | -85         | -40         |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>-580</b> | <b>-623</b> |

Les frais commerciaux comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux

ainsi que les honoraires d'avocat exposés dans le cadre d'une gestion locative stricte du portefeuille.

**ANNEXE 9: CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS – FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE – AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES**

| (en k €)  | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b> | <b>-231</b>   | <b>-58</b>    |
| <b>XII. Frais de gestion immobilière</b>            | <b>-1.677</b> | <b>-1.981</b> |
| A. Honoraires versés aux gérants (externes)         | -277          | -332          |
| B. Charges (internes) de gestion d'immeubles        | -1.400        | -1.649        |
| <b>XIII. Autres charges immobilières</b>            | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>TOTAL</b>  | <b>-1.908</b> | <b>-2.039</b> |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                         | <b>-3.349</b> | <b>-3.658</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>        | <b>21.993</b> | <b>20.606</b> |

Les frais de gestion immobilière comprennent, entre autres, les frais du personnel. Pour les personnes liées par un contrat de travail, Home Invest Belgium a conclu un contrat d'assurance de groupe de type contribution personnelle («defined contribution plan») auprès

d'une compagnie d'assurances externe. La société fait des contributions à ce fond qui est indépendant à la société. Les contributions du plan d'assurances sont financées par la société et les membres du personnel.

**ANNEXE 10: FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ**

| (en k €)   | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>                   | <b>21.993</b> | <b>20.606</b> |
| <b>XIV. Frais généraux de la société</b>                       | <b>-2.545</b> | <b>-2.964</b> |
| <b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>            | <b>103</b>    | <b>41</b>     |
| <b>TOTAL</b>   | <b>-2.442</b> | <b>-2.923</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> | <b>19.552</b> | <b>17.683</b> |

**ANNEXE 11: RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION – AUTRE RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE**

| (en k €)   | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>         | <b>19.552</b> | <b>17.683</b> |
| <b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>                | <b>431</b>    | <b>1.135</b>  |
| A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)    | 9.885         | 22.010        |
| B. Valeur comptable des immeubles vendus                               | -9.453        | -20.875       |
| <b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b> | <b>26.546</b> | <b>6.590</b>  |
| A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement  | 44.771        | 20.323        |
| B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement  | -18.225       | -13.733       |
| <b>XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)</b>                      | <b>637</b>    | <b>-576</b>   |
| <b>TOTAL RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>                                 | <b>27.614</b> | <b>7.149</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>47.166</b> | <b>24.832</b> |

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des ventes d'immeubles. Une explication plus détaillée sur les ventes et plus-values réalisées est reprise dans le chapitre « Rapport de Gestion ».

Le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé comme la différence entre le prix de vente diminué des frais liés à la conclusion de ces ventes (rubrique XVI. A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI. B.).

Conformément à l'article 27 §1er, 1°, de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 tel que décrit dans les annexes aux comptes statutaires, sont distribuables les plus-values

réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31 décembre 2021, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à 5,24 millions d'euros (par rapport à la valeur d'acquisition), tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de 0,43 million d'euros.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à 0,64 million d'euros. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

## ANNEXE 12: REVENUS FINANCIERS

| (en k €)  | 2021      | 2020      |
|---|-----------|-----------|
| <b>XX. Revenus financiers</b>                       | <b>51</b> | <b>52</b> |
| A. Intérêts et dividendes perçus                    | 0         | 0         |
| B. Redevances de location-financement et similaires | 51        | 52        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>51</b> | <b>52</b> |

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

trésorerie. Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits dans l'Annexe 20.

## ANNEXE 13: CHARGES D'INTÉRÊTS

| (en k €)  | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>   | <b>-4.542</b> | <b>-4.248</b> |
| A. Intérêts nominaux sur emprunts   | -3.508        | -3.404        |
| C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés  |               |               |
| 2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | -1.029        | -839          |
| E. Autres charges d'intérêts  | -4            | -5            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>-4.542</b> | <b>-4.248</b> |

## ANNEXE 14: AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

| (en k €)   | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|
| <b>XXII. Autres charges financières (-)</b>                    | <b>-92</b> | <b>-58</b> |
| A. Frais bancaires et autres commissions                       | -92        | -58        |
| B. Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers | 0          | 0          |
| D. Autres  | 0          | 0          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>-92</b> | <b>-58</b> |

## ANNEXE 15: VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS – QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

| (en k €)  | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <b>XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)</b>  | <b>4.258</b>  | <b>-3.893</b> |
| A. Instruments de couverture autorisés  |               |               |
| 2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | 4.258         | -3.893        |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>4.258</b>  | <b>-3.893</b> |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>   | <b>-325</b>   | <b>-8.147</b> |
| <b>XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises et co-entreprises</b>  | <b>2.245</b>  | <b>2.466</b>  |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>   | <b>49.086</b> | <b>19.150</b> |

Les variations de la juste valeur des actifs financiers concernent les instruments de couverture considérés comme inefficaces à la suite de l'application de l'IFRS 9 et comptabilisés en compte de résultats. Ce résultat

purement latent n'est valable que dans l'hypothèse où la SIR ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits, et est annulée dans le calcul du résultat distribuable.

## ANNEXE 16: IMPÔTS SUR RÉSULTAT

| (en k €)                             | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>          | <b>49.086</b> | <b>19.150</b> |
| <b>XXIV. Impôts des sociétés (-)</b> | <b>-221</b>   | <b>-263</b>   |
| <b>XXV. Exit tax (-)</b>             | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>IMPÔT</b>                         | <b>-221</b>   | <b>-263</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                  | <b>48.866</b> | <b>18.887</b> |

En tant que SIR publique, Home Invest Belgium jouit d'un statut fiscal particulier en Belgique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles, ainsi que certains frais spécifiques, sont soumis à l'impôt des

sociétés en Belgique. Le résultat fiscal en provenance des activités aux Pays-Bas est imposé aux Pays-Bas, au tarif de l'impôt des sociétés en vigueur aux Pays-Bas.

## ANNEXE 17: IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

| (en k €)  | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| <b>Immobilisations incorporelles, en début d'exercice</b> | <b>288</b> | <b>375</b> |
| 1. Valeur brute   | 567        | 567        |
| 2. Cumul des amortissements (-)                           | -280       | -192       |
| Investissements   | 293        | 0          |
| Amortissements (-)  | -87        | -87        |
| <b>Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice</b>   | <b>493</b> | <b>288</b> |
| 1. Valeur brute   | 860        | 567        |
| 2. Cumul des amortissements (-)                           | -367       | -280       |

Les immobilisations incorporelles concernent les coûts liés au programme ERP de la société.

## ANNEXE 18: IMMEUBLES DE PLACEMENT

| (en k €)  | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice                  | 623.883        | 609.594        |
| <b>a. Immeubles disponible à la location</b>                          | <b>592.892</b> | <b>573.377</b> |
| Immeubles en cours de construction achevés (+)                        | 13.178         | 21.072         |
| Acquisitions d'immeubles (+)  | 30.219         | 0              |
| Dépenses capitalisées (+)   | 9.362          | 4.956          |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)          | 0              | 5.940          |
| Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)                      | 23.615         | 8.422          |
| Cessions (-)  | -9.453         | -20.875        |
| Transferts vers les projets de développement                          | 0              | 0              |
| <b>a. Immeubles de placement en location, solde en fin d'exercice</b> | <b>659.813</b> | <b>592.892</b> |
| <b>b. Projets de développement</b>                                    | <b>30.991</b>  | <b>36.218</b>  |
| Dépenses capitalisées (+)   | 10.443         | 14.880         |
| Projets de développement réceptionnés                                 | -13.178        | -21.072        |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)          | 2.930          | -1.832         |
| Acquisitions de projets(+)  | 0              | 2.797          |
| Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)                      | 11.233         | 0              |
| <b>b. Projets de développement, solde début de période</b>            | <b>42.421</b>  | <b>30.991</b>  |
| <b>c. Immobilisations à usage propre</b>                              | <b>Aucune</b>  | <b>Aucune</b>  |
| <b>d. Autres</b>  | <b>Aucune</b>  | <b>Aucune</b>  |
| C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice                    | 702.234        | 623.883        |

L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 40 Immeubles de placement. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Comme repris dans le tableau ci-dessus, au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles de placement s'élève, projets de placement inclus, à 702,23 millions d'euros. Ces justes valeurs sont de niveau 3. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 3,

Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

En 2021, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de 26,55 millions d'euros (dont 23,62 millions d'euros sur les immeubles de placement disponibles à la location et 2,93 millions d'euros sur les projets de développement).

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

| Immeubles de placement en exploitation      | 31-12-21   |
|---|--|
| <b>Méthode de l'activation des loyers</b>   |  |
| Valeur locative estimée (VLE)               | Moyenne pondérée de 131m <sup>2</sup> (fourchette allant de € 55/m <sup>2</sup> à € 269/m <sup>2</sup> ) |
| Hypothèse des vides                         | Moyenne de 5 mois (fourchette allant de 0 à 18 mois)   |
| Facteur de capitalisation                   | Moyenne de 5,2% (fourchette allant de 3,6% à 10,7%)  |
| Nombre de m <sup>2</sup> ou nombre d'unités | Moyenne de 4 152m <sup>2</sup> (fourchette allant de 75m <sup>2</sup> à 14 107m <sup>2</sup> )           |
| <b>Méthode « discounted cash flow »</b>     |  |
| Valeur locative estimée                     | Moyenne pondérée de € 101m <sup>2</sup> (fourchette allant de € 31m <sup>2</sup> à € 238m <sup>2</sup> ) |
| Hypothèse des vides                         | /  |
| Nombre de m <sup>2</sup> ou nombre d'unités | Moyenne de 6 510m <sup>2</sup> (fourchette allant de 2 193m <sup>2</sup> à 20 488m <sup>2</sup> )        |
| Taux d'actualisation                        | Moyenne de 4,9% (fourchette entre 4,5% et 5,9%)  |
| Inflation                                   | Moyenne de 1,7% (fourchette allant de 1,6% à 2,1%)   |

| Projets de développement                    | Immeubles à la découpe   |
|---|--|
| <b>Méthode de l'activation des loyers</b>   |  |
| Valeur locative estimée (VLE)               | Moyenne pondérée de € 119/m <sup>2</sup> (fourchette allant de € 106/m <sup>2</sup> à € 184/m <sup>2</sup> ) |
| Hypothèse des vides                         | 6 Mois   |
| Facteur de capitalisation                   | Moyenne de 4,2% (fourchette allant de 3,6% à 4,4%)   |
| Nombre de m <sup>2</sup> ou nombre d'unités | Moyenne de 7 903m <sup>2</sup> (fourchette allant de 2 858m <sup>2</sup> à 15 508m <sup>2</sup> )            |

| Input non observable                        | Impact sur la juste valeur |              |
|---|----------------------------|--------------|
|   | Diminution                 | Augmentation |
| Valeur locative estimée                     | Négatif                    | Positif      |
| Hypothèse des vides                         | Négatif                    | Positif      |
| Facteur de capitalisation                   | Positif                    | Négatif      |
| Nombre de m <sup>2</sup> ou nombre d'unités | Négatif                    | Positif      |

### Analyse de sensibilité de la juste valeur de niveau 3 :

Une diminution ou une augmentation de la valeur locative estimée et/ou des loyers perçus fera potentiellement reculer ou croître la juste valeur des immeubles de placement. Une diminution ou une augmentation du

taux d'actualisation et/ou du taux de capitalisation fera potentiellement reculer ou croître la juste valeur des immeubles de placement. Ces taux sont déterminés par les conditions des marchés financiers et immobiliers.

### Processus d'évaluation utilisés pour les justes valeurs de niveau 3 :

Les évaluations des immeubles de placement sont réalisées quatre fois par an par l'expert immobilier indépendant et dûment qualifié. Ces rapports sont réalisés sur base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les loyers, les travaux à réaliser... Cette information est extraite de la base de données du système informatique de la société et fait partie de l'organisation administrative et du contrôle interne de la société.

L'expert immobilier utilise des paramètres qui sont liés au marché (taux d'actualisation...) et qui sont basés sur ses jugements et son expérience professionnels. Les informations communiquées à l'expert immobilier, les paramètres et les modèles d'évaluation utilisés par l'expert immobilier sont contrôlés par le Management, le comité d'audit et le conseil d'administration.

Pour plus d'informations concernant l'évaluation des immeubles de placement et les incertitudes, nous nous référons à la section Rapport Immobilier du présent rapport annuel.

## ANNEXE 19: AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

| (en k €)   | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|
| <b>Autres immobilisations corporelles, solde en début de période</b> | <b>607</b> | <b>700</b> |
| Investissements  | 7          | 141        |
| Reconnaissance initiale "Right of use asset" selon IFRS 16           | 0          | 0          |
| Amortissements (-)   | -220       | -234       |
| <b>Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période</b>   | <b>394</b> | <b>607</b> |
| 1. Valeur brute  | 1.374      | 1.367      |
| 2. Cumul des amortissements (-)                                      | -980       | -760       |

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

## ANNEXE 20: CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

| (en k €)                                  | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Créances à plus de 5 ans                  | 0          | 0          |
| Créances à plus d'un an et moins de 5 ans | 209        | 272        |
| Créances à moins d'un an                  | 64         | 61         |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>272</b> | <b>333</b> |

Les créances de location-financement se rapportent aux immeubles rue de Belgrade à Forest. Description succincte du contrat Belgrade :

- Rue de Belgrade : bail emphytéotique (septembre 1999 – août 2026) ;

- Opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier ;
- Créances à court et à long terme : 0,27 million d'euros ;
- Option d'achat : juste valeur.

| (en k €)  | 2021      |                |          | 2020      |                |          |
|---|-----------|----------------|----------|-----------|----------------|----------|
|   | < 1 an    | 1 an < > 5 ans | > 5 ans  | < 1 an    | 1 an < > 5 ans | > 5 ans  |
| Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de location | 64        | 209            | 0        | 61        | 272            | 0        |
| Produits financiers non acquis                              | 12        | 19             | 0        | 15        | 31             | 0        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>76</b> | <b>228</b>     | <b>0</b> | <b>76</b> | <b>304</b>     | <b>0</b> |

## ANNEXE 21: PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

- Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a, par le biais de la société nouvellement constituée De Haan Vakantiehuisen SA, dont elle détient 50 % des actions, réalisé l'achat de 51,43 % des actions de Sunparks De Haan SA. Les 50 % restants des actions de De Haan Vakantiehuisen SA sont détenus par Belfius Insurance (25 %), TINC (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %).
- Un accord d'actionnaires a été signé entre De Haan Invest SA, De Haan Vakantiehuisen SA, Sunparks De Haan SA et Astream, englobant toutes les parties impliquées dans Sunparks De Haan SA. Par ailleurs, un accord d'actionnaires a été signé entre Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yield et De Haan Vakantiehuisen SA, englobant toutes les parties impliquées dans la gestion de De Haan Vakantiehuisen SA.
- Cet accord d'actionnaires stipule qu'au niveau de De Haan Vakantiehuisen SA, le conseil d'administration compte 4 membres, sur la base du nombre d'actions. Toutes les décisions sont prises à l'unanimité. Toutes les décisions en vue des activités de l'entreprise doivent être prises par le conseil d'administration. Au niveau des actionnaires, toutes les décisions doivent également être approuvées à l'unanimité des voix. En cas de blocage au niveau du conseil d'administration, des décisions devront être prises par les actionnaires.
- Au cours de l'année 2020, Sunparks De Haan SA a fait l'objet d'une scission à la suite de laquelle

De Haan Vakantiehuisen a absorbé une partie des biens immobiliers du parc de vacances, à savoir 344 cottages. En même temps que la scission, le bail avec Sunparks Leisure SA a également été scindé. De Haan Invest SA a absorbé les actifs restants du parc, à savoir 173 cottages et les installations centrales.

- Au 31 décembre 2021, la participation de Home Invest Belgium s'élevait à 23,23 millions d'euros. Cette participation est traitée dans la consolidation selon la méthode de mise en équivalence.

**ANNEXE 22: CRÉANCES****CREANCES**

| D. Créances commerciales (en k €) | 2021         | 2020         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Locataires                        | 2.947        | 2.417        |
| Autres                            | -158         | -158         |
| Ventes réalisées                  | 69           | 69           |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2.858</b> | <b>2.328</b> |

Les créances commerciales regroupent entre autres les loyers encore à percevoir auprès des locataires.

Ces loyers sont payables anticipativement.

| E. Créances fiscales et autres actifs courants (en k €) | 2021         | 2020       |
|---|--------------|------------|
| a. Impôts   | 170          | 353        |
| c. Autres   | 903          | 88         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1.072</b> | <b>441</b> |

**ANNEXE 23: TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

| (en k €)         | 2021         | 2020         |
|------------------|--------------|--------------|
| Soldes bancaires | 4.186        | 3.328        |
| <b>TOTAL</b>     | <b>4.186</b> | <b>3.328</b> |

**ANNEXE 24: COMPTES DE RÉGULARISATION**

| (en k €)                                    | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| Revenus immobiliers courus non échus        | 4            | 5            |
| Charges immobilières payées d'avance        | 224          | 265          |
| Autres                                      | 215          | 207          |
| <b>TOTAL À L'ACTIF</b>                      | <b>443</b>   | <b>477</b>   |
| Revenus immobiliers perçus d'avance         | 1.257        | 1.122        |
| Intérêts et autres charges courus non échus | 1.325        | 1.139        |
| Autres                                      | 1            | 5            |
| <b>TOTAL AU PASSIF</b>                      | <b>2.583</b> | <b>2.266</b> |

Les intérêts et autres charges courus non échus représentent d'une part les tirages sur les lignes de crédit et instruments couvertures dont les intérêts

seront payables à l'échéance de la période du tirage et d'autre part les intérêts payables à la date de clôture du placement obligataire.

## ANNEXE 25: ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

| (en k €)                                 |           | 2021             |              | 2020             |              |
|--|-----------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|  | Catégorie | Valeur Comptable | Juste Valeur | Valeur Comptable | Juste Valeur |
| <b>E. Actifs financiers non courants</b> |           |                  |              |                  |              |
| Instrument de couverture                 | A         | 1.825            | 1.825        | 325              | 325          |
| Autres garanties                         | B         | 0                | 0            | 148              | 148          |
| <b>TOTAL</b>                             |           | <b>1.825</b>     | <b>1.825</b> | <b>473</b>       | <b>473</b>   |

Les actifs financiers se composent d'instruments financiers (la valeur de marché positive d'instruments de couverture) et les cautions données (une caution

en faveur de l'ONEM et aux fonds de réserve qui ont été versés dans plusieurs copropriétés).

| (en k €)   |           | 2021             |                | 2020             |                |
|--|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|  | Catégorie | Valeur Comptable | Juste Valeur   | Valeur Comptable | Juste Valeur   |
| <b>I. Passifs non courants</b>                   |           |                  |                |                  |                |
| <b>B. Dettes financières non courantes</b>       |           | <b>341.657</b>   | <b>343.922</b> | <b>296.862</b>   | <b>300.375</b> |
| a. Etablissements de crédit                      | B         | 252.859          | 252.859        | 247.832          | 247.832        |
| b. Leasing financier                             | B         | 56               | 56             | 167              | 167            |
| c. Autres emprunts                               | B         | 88.742           | 91.006         | 48.863           | 52.376         |
| <b>C. Autres passifs financiers non courants</b> |           | <b>2.655</b>     | <b>2.655</b>   | <b>5.473</b>     | <b>5.473</b>   |
| a. Instruments de couverture autorisés           | A         | 2.655            | 2.655          | 5.473            | 5.473          |
| <b>TOTAL</b>                                     |           | <b>344.373</b>   | <b>346.637</b> | <b>302.335</b>   | <b>305.848</b> |

| (en k €)                                     |           | 2021             |               | 2020             |               |
|--|-----------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|  | Catégorie | Valeur Comptable | Juste Valeur  | Valeur Comptable | Juste Valeur  |
| <b>II. Passifs courants</b>                  |           |                  |               |                  |               |
| <b>B. Dettes financières courantes</b>       |           | <b>40.649</b>    | <b>40.649</b> | <b>30.654</b>    | <b>30.654</b> |
| a. Etablissements de crédit                  | B         | –                | 0             | –                | 0             |
| b. Leasing financier                         | B         | 110              | 110           | 110              | 110           |
| c. Autres                                    |           | 40.540           | 40.540        | 30.545           | 30.545        |
| Garanties locatives reçues                   | B         | 540              | 540           | 0                | 0             |
| Autres                                       | B         | 40.000           | 40.000        | 30.000           | 30.000        |
| <b>C. Autres passifs financiers courants</b> |           | <b>60</b>        | <b>60</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>      |
| a. Instruments de couverture autorisés       | A         | 60               | 60            | 0                | 0             |
| <b>TOTAL</b>                                 |           | <b>40.710</b>    | <b>40.710</b> | <b>30.654</b>    | <b>30.654</b> |

Les autres dettes financières non courantes de 88,74 millions d'euros sont constituées d'obligations (hors coûts).

Les autres passifs financiers non courants ont trait aux IRS détaillés ci-après. Leur juste valeur négative s'établit à 2,66 millions d'euros à la clôture de l'exercice. La juste valeur positive des instruments de couverture s'élevait à 1,83 million d'euros et a été reprise sous les actifs

financiers. Les instruments de couverture sont considérés comme une couverture de flux de trésorerie au sens de l'IFRS 9.

Les autres passifs financiers courants d'une valeur de 40,00 millions d'euros se composent de la dette liée à l'émission de billets de trésorerie (« Commercial Paper »).

Les chiffres repris dans le tableau ci-après ont trait aux dettes financières :

| Dettes financières (en k €)                      | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Dettes financières courantes à 1 an au plus      | 40.000         | 30.000         |
| Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans    | 208.000        | 229.000        |
| Dettes financières non courantes à plus de 5 ans | 134.000        | 68.000         |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>382.000</b> | <b>327.000</b> |



Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de 382,00 millions d'euros, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de 253,00 millions d'euros. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières différentes, avec des échéances bien jusqu'en 2029. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2022. La prochaine échéance est en 2023 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de 89,00 millions d'euros, arrivant à échéance en 2032 ;
- Commercial paper pour un montant de 40 millions d'euros. Malgré la nature à court terme de

l'encours du billet de trésorerie, le montant total est couvert par les lignes de crédit à long terme disponibles (back-up lines).

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédit ouvertes par institution financière. La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 5,4 ans., Home Invest Belgium disposait de 50,00 millions d'euros de crédits disponibles non utilisés au 31 décembre 2021 dont :

- 40,00 millions d'euros de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- 40,00 millions d'euros de lignes de crédit disponibles.

| Financements (en k €)   | Montant des lignes confirmées | Utilisation    |
|---|-------------------------------|----------------|
| <b>Financements bancaires</b>   | <b>333.000</b>                | <b>253.000</b> |
| Belfius   | 121.500                       | 101.500        |
| BNP Paribas Fortis  | 65.000                        | 25.000         |
| ING   | 30.000                        | 30.000         |
| KBC Bank  | 66.500                        | 46.500         |
| Degroef   | 10.000                        | 10.000         |
| VDK Bank  | 10.000                        | 10.000         |
| Caisse d'Épargne  | 30.000                        | 30.000         |
| <b>Financements obligataires</b>  | <b>89.000</b>                 | <b>89.000</b>  |
| Emprunt obligataire avec une durée jusqu'en juin 2024                       | 9.000                         | 9.000          |
| Billet de trésorerie long terme (EMTN) avec une durée jusqu'en mai 2028     | 40.000                        | 40.000         |
| Billet de trésorerie long terme (EMTN) avec une durée jusqu'en janvier 2032 | 40.000                        | 40.000         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>422.000</b>                | <b>342.000</b> |

Les instruments de couverture des taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (« Interest Rate Swap »). Ils constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes.

Aucun instrument ne répond à la comptabilité de couverture et n'est comptabilisé en tant que couverture de flux de trésorerie (« Cash-flow hedge ») au sens de la norme IFRS 9. La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de 0,90 million d'euros par une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures. Les taux d'intérêt fixes ont une moyenne pondérée de leur durée résiduelle de 6,4 ans. Le conseil d'administration souhaite protéger la société au maximum contre une éventuelle augmentation des taux d'intérêt, via sa politique de couverture.

L'IFRS 13 mentionne un élément dans l'évaluation, à savoir l'obligation d'inclure dans le calcul le risque de

crédit propre et celui de la contrepartie. L'ajustement de la juste valeur résultant de l'application du risque de crédit à la contrepartie est appelé Credit Valuation Adjustment (CVA). La quantification du propre risque de crédit est appelée Debit Valuation Adjustment (ou DVA). Dans ce contexte, une CVA/DVA de 9.720 d'euros a été enregistrée sur le compte.

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager des charges de financement de 1,58 % sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures inclus, contre 1,95 % sur l'exercice précédent. Les charges de financement moyennes ont été calculées après conversion des taux variables sur les lignes de crédit en taux fixe via des SWAP de taux d'intérêt (IRS). Compte tenu de la structuration financière prudente de la dette, combinée avec un taux d'endettement modéré, Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêt du marché.

| Instruments de couverture actifs au 31/12/2021 (en k €) | Type  | Montant nominal | Taux   | Echéance   | Qualification | Juste valeur 31/12/2019 |
|---|-------|-----------------|--------|------------|---------------|-------------------------|
| BELFIUS   | IRS   | 10.000          | 1,28%  | 31/08/2026 | Transaction   | -630                    |
| BELFIUS   | IRS   | 10.000          | 1,06%  | 31/08/2027 | Transaction   | -604                    |
| BELFIUS   | IRS   | 15.000          | -0,21% | 29/09/2028 | Transaction   | -34                     |
| BELFIUS   | IRS   | 21.500          | 0,59%  | 10/11/2025 | Transaction   | -614                    |
| BELFIUS   | IRS   | 17.000          | 0,44%  | 31/10/2024 | Transaction   | -315                    |
| BELFIUS   | IRS   | 8.000           | 0,41%  | 30/10/2026 | Transaction   | -187                    |
| BELFIUS   | IRS   | 15.000          | 0,16%  | 31/03/2028 | Transaction   | -105                    |
| BELFIUS   | IRS   | 20.000          | 0,14%  | 31/08/2029 | Transaction   | 75                      |
| BNP   | IRS   | 25.000          | -0,28% | 30/09/2028 | Transaction   | 617                     |
| BNP   | IRS   | 21.500          | 0,25%  | 31/03/2031 | Transaction   | -45                     |
| BNP   | FLOOR | 21.500          |        | 31/03/2024 | Transaction   | 207                     |
| ING   | FLOOR | 15.000          |        | 01/06/2022 | Transaction   | 41                      |
| ING   | FLOOR | 15.000          |        | 30/09/2024 | Transaction   | 133                     |
| ING   | IRS   | 15.000          | 0,35%  | 01/06/2022 | Transaction   | -67                     |
| ING   | IRS   | 30.000          | -0,33% | 25/09/2027 | Transaction   | 618                     |
| ING   | IRS   | 15.000          | 0,29%  | 21/06/2031 | Transaction   | -28                     |
| KBC   | IRS   | 15.000          | 0,20%  | 29/09/2029 | Transaction   | -49                     |
| KBC   | IRS   | 15.000          | 0,30%  | 29/09/2029 | Transaction   | 88                      |
| <b>Couverture type IRS</b>                              |       | <b>238.000</b>  |        |            |               | <b>-900</b>             |

#### Comptabilisation :

Conformément à l'IFRS 9, au 31 décembre 2021, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I. C. « Autres passifs financiers non courants ». La juste valeur positive des instruments financiers est calculée sous la rubrique I.E. « Actifs financiers ».

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

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

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Bien que la majorité des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts, et non à des fins spéculatives.

**ANNEXE 26: DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES**

| DETtes COMMERCIALES ET AUTRES DETtes COURANTES | 2021         | 2020         |
|--|--------------|--------------|
| Fournisseurs                                   | 1.261        | 3.208        |
| Locataires                                     | 893          | 1.072        |
| Fiscales, salariales et sociales               | 1.340        | 1.175        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>3.495</b> | <b>5.456</b> |

| AUTRES PASSIFS COURANTS | 2021       | 2020       |
|-------------------------|------------|------------|
| Dividendes              | 60         | 55         |
| Autres                  | 68         | 128        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>128</b> | <b>184</b> |

Les dettes de dividendes concernent des dividendes encore non réclamés par les actionnaires.

**ANNEXE 27: IMPÔTS DIFFÉRÉS**

| F. IMPÔTS DIFFÉRÉS (en k €) | 2021         | 2020         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| a. Exit tax                 | 1.201        | 572          |
| b. Autres                   | 1.634        | 2.268        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>2.835</b> | <b>2.840</b> |

Au 31 décembre 2021, le total de la rubrique I. F. Impôts différés s'élève à 2,84 millions. Ce montant a

principalement trait aux impôts différés de Port Zélande de 1,63 million d'euros.

**ANNEXE 28: CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES**

| CAPITAUX PROPRES  | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| <b>A. Capital</b>   | <b>87.999</b>  | <b>87.999</b>  |
| a. Capital souscrit   | 88.949         | 88.949         |
| b. Frais d'augmentation de capital  | -950           | -950           |
| <b>B. Primes d'émission</b>   | <b>24.903</b>  | <b>24.903</b>  |
| <b>C. Réserves</b>  | <b>195.159</b> | <b>192.359</b> |
| a. Réserve légale (+)   | 99             | 99             |
| b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)  | 200.615        | 197.986        |
| c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)   | -15.808        | -15.646        |
| d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)       | 0              | 0              |
| e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | -5.962         | -5.053         |
| h. Réserve pour actions propres (-)   | -886           | -687           |
| k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)  | -2.268         | -1.692         |
| l. Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+/-)  | 0              | 0              |
| m. Autres réserves (+/-)  | 1.259          | 1.259          |
| n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)  | 17.721         | 16.093         |
| o. Réserve pour attributions basées sur actions   | 388            | 0              |
| <b>D. Résultat net de l'exercice</b>  | <b>34.889</b>  | <b>4.912</b>   |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>   | <b>342.950</b> | <b>310.173</b> |

| Date                       | Evolution du capital social | Modalité de l'opération                         | Prix d'émission | Nombre d'actions |
|----------------------------|-----------------------------|---|-----------------|------------------|
| <b>Total au 31/12/2010</b> | <b>71.639</b>               |   |                 | <b>2.825.842</b> |
| 31/01/2011                 | 123                         | Fusion par scission partielle de la S.A. Masada | 59,72           | 102.792          |
| 31/12/2011                 | 6                           | Fusion par scission de la S.A. URBIS            | 60,30           | 6.318            |
| 31/12/2011                 | 2.634                       | Fusion par scission partielle de la S.A. VO     | 62,91           | 118.491          |
| <b>Total au 31/12/2011</b> | <b>74.401</b>               |   |                 | <b>3.056.143</b> |
| <b>Total au 31/12/2012</b> | <b>74.401</b>               |   |                 | <b>3.056.143</b> |
| <b>Total au 31/12/2013</b> | <b>74.401</b>               |   |                 | <b>3.056.143</b> |
| 11/06/2014                 | 2.548                       | Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium    | 79.85           | 104.666          |
| <b>Total au 31/12/2014</b> | <b>76.949</b>               |   |                 | <b>3.160.809</b> |
| <b>Total au 31/12/2015</b> | <b>76.949</b>               |   |                 | <b>3.160.809</b> |
| <b>Total au 31/12/2016</b> | <b>76.949</b>               |   |                 | <b>3.160.809</b> |
| 13/09/2017                 | 12.000                      | Fusion par scission partielle de la S.A. VO     | 86,30           | 139.049          |
| <b>Total au 31/12/2017</b> | <b>88.949</b>               |   |                 | <b>3.299.858</b> |
| <b>Total au 31/12/2018</b> | <b>88.949</b>               |   |                 | <b>3.299.858</b> |
| <b>Total au 31/12/2019</b> | <b>88.949</b>               |   |                 | <b>3.299.858</b> |
| <b>Total au 31/12/2020</b> | <b>88.949</b>               |   |                 | <b>3.299.858</b> |
| <b>Total au 31/12/2021</b> | <b>88.949</b>               |   |                 | <b>3.299.858</b> |

Au 31 décembre 2021, 13 072 actions Home Invest Belgium étaient détenues par la société.

## ANNEXE 29: TAUX D'ENDETTEMENT

### PLAN FINANCIER (ART. 24 DE L'AR DU 13 JUILLET 2004)

Si l'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR dresse un plan financier avec calendrier d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé dépasse 65 % des actifs consolidés.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont envoyés à titre d'information à la FSMA.

Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et comment il sera réalisé à l'avenir par la SIR publique.

### ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SIR

Sur la base des chiffres au 31 décembre 2021, le taux d'endettement de la SIR est de 53,65 %. À la fin des exercices 2018, 2019 et 2020, les taux d'endettement (AR SIR) s'élevaient respectivement à 50,16 %, 51,41 % et 52,40 %.

### POTENTIEL D'INVESTISSEMENT DE HOME INVEST BELGIUM

Sur la base de ce taux d'endettement (AR SIR) de 53,65 %, le potentiel d'investissement serait d'environ 244,7 millions d'euros, sans dépasser le pourcentage maximal de 65 %. Les montants ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles fluctuations de la valeur du bien. Ces éventuelles fluctuations pourraient avoir un impact significatif sur le taux d'endettement. Sur la base des fonds propres au 31 décembre 2021, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de près de 133,6 millions d'euros impliquerait un dépassement de l'endettement maximal autorisé de 65 %. Cela signifie une baisse de près de 18 % de la juste valeur du portefeuille existant.

## ÉVOLUTION PRÉVUE DU TAUX D'ENDETTEMENT À COURT TERME

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement (loi SIR) de 54,70 % au 31 décembre 2022. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 53,65 % au 31 décembre 2021;
- 12 mois de résultat EPRA tel que prévu dans le budget de la société;
- la poursuite des investissements dans les projets en cours de développement;
- la réalisation de vente selon le rythme prévu dans le budget de la société;
- la poursuite de la politique de distribution des dividendes actuelle (avec avance en mai et solde en décembre).

Le conseil d'administration confirme sa stratégie de ne pas dépasser le taux d'endettement de 55 % de manière structurelle. Selon le plan financier réalisé, cette limite ne pourrait être dépassée courant de l'exercice 2022. Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles variations de la juste valeur du portefeuille immobilier.

## CONCLUSION

Home Invest Belgium est d'avis que son endettement n'excédera pas 65 %. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des caractéristiques intrinsèques du patrimoine immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres. Home Invest Belgium maintient l'intention de se financer avec un taux d'endettement inférieur à 55 %. Le conseil d'administration est attentif à la réalisation (ou non) de nouveaux investissements. Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie, celle-ci y procéderait sans délai et les parties prenantes en seraient informées.

| (en k €)  | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Passif  | 413.519        | 364.354        |
| - Ajustements   | -8.659         | -11.521        |
| <b>Taux d'endettement comme défini à l'article 13 de l'AR SIR</b> | <b>404.860</b> | <b>352.833</b> |
| Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement               | 754.645        | 673.344        |
| <b>Taux d'endettements (AR IRP)</b>                               | <b>53,65%</b>  | <b>52,40%</b>  |

## ANNEXE 30: PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

| Nom                        | N° d'entreprise | Pays d'origine | Participation directe ou indirecte | Comptes annuels au |
|----------------------------|-----------------|----------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>En 2021</b>             |                 |                |                                    |                    |
| Home invest Belgium SA     | 0420.767.885    | Belgique       | -                                  | 31/12/2021         |
| Charlent 53 Freehold SRL   | 0536.280.237    | Belgique       | 100%                               | 31/12/2021         |
| De Haan Vakantiehuisen SA  | 0707.946.778    | Belgique       | 50%                                | 31/12/2021         |
| BE Real Estate NV          | 0474.055.727    | Belgique       | 100%                               | 30/06/2021         |
| The Ostrov NV              | 0849.672.983    | Belgique       | 100%                               | 31/12/2021         |
| The Dox 1 NV               | 0775.800.852    | Belgique       | 100%                               | 31/12/2022         |
| Home Invest Netherlands NV | 0777.259.317    | Belgique       | 100%                               | 31/12/2022         |
| <b>En 2020</b>             |                 |                |                                    |                    |
| Home invest Belgium NV     | 0420.767.885    | Belgique       | -                                  | 31/12/2020         |
| Charlent 53 Freehold BVBA  | 0536.280.237    | Belgique       | 100%                               | 31/12/2020         |
| De Haan Vakantiehuisen NV  | 0707.946.778    | Belgique       | 50%                                | 31/12/2020         |
| BE Real Estate NV          | 0474.055.727    | Belgique       | 100%                               | 30/06/2020         |
| Clarestates BVBA           | 0887.101.820    | Belgique       | 100%                               | 31/12/2020         |

Toutes les entreprises faisant partie du périmètre de consolidation sont sises en Belgique, boulevard de la Woluwe 46/11 à 1200 Bruxelles.

La société Clarestates SA a fusionné en juin 2021 avec Home Invest Belgium. Au 31 décembre 2021, il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

## ANNEXE 31: TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS

À l'exception de la rémunération de l'Administrateur délégué (cf. Rapport de gestion, rubrique « Déclaration de gouvernance d'entreprise »), il n'y a pas de transactions avec des parties liées au sens de l'IAS 24.

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des administrateurs/administratrices et dirigeants/dirigeantes effectifs/effectives.

| (en k €)                    | Avantages court terme en 2021 | Avantages court terme en 2020 |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Nom</b>                  |                               |                               |
| VAN OVERSTRAETEN Liévin     | 21                            | 21                            |
| SPIESSENS Eric              | 21                            | 29                            |
| DEJONCKHEERE Koen           | 0                             | 11                            |
| VAN OVERSTRAETEN Johan      | 29                            | 31                            |
| AUROUSSEAU Wim              | 11                            | 16                            |
| DENYS Suzy                  | 16                            | 22                            |
| GIJSBRECHTS Christel        | 21                            | 18                            |
| BOSTOEN Hélène              | 20                            | 28                            |
| DE GREVE Philippe           | 11                            | 0                             |
| JANSSENS Sven               | 403                           | 426                           |
| Autres dirigeants effectifs | 297                           | 292                           |
| <b>TOTAL</b>                | <b>849</b>                    | <b>892</b>                    |

## ANNEXE 32: DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

- Home Invest Belgium a plusieurs procédures d'encaissement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.
- Home Invest Belgium est impliquée dans quelques affaires judiciaires. Ces affaires n'ont aucune incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium.
- La majorité des baux (résidentiels) conclus par Home Invest Belgium prévoient la mise à disposition d'une caution locative de 2 mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium et ses sociétés du périmètre sont également liés par des contrats spécifiques notamment en matière d'estimations, de contrats de sécurité, des contrats en matière de services d'asset management.
- Dans le cadre d'une reprise des actions de la société Be Real Estate SA le 4 novembre 2019, il a été conclu avec les vendeurs qu'Home Invest Belgium, pendant une période de 3 ans maximum après la date de reprise, devrait rembourser un montant maximal de 5,82 millions d'euros aux vendeurs, sous la réserve de réalisation de certaines conditions.

**ANNEXE 33: ÉTAT DU PERSONNEL**

| Nombre des travailleurs en fin de la période | 2021      | 2020      |
|--|-----------|-----------|
| Employées                                    | 39        | 37        |
| Direction                                    | 5         | 4         |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>44</b> | <b>41</b> |

**ANNEXE 34: HONORAIRES DU/DE LA COMMISSAIRE**

| (en k € - Hors TVA)  | 2021      | 2020      |
|--|-----------|-----------|
| <b>Rémunération du commissaire pour l'année (base statutaire)</b>                |           |           |
| Rémunération pour l'exercice du mandat de commissaire                            | 66        | 63        |
| <b>Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectation spéciale</b> |           |           |
| Autres commandes de contrôle   | 17        | 23        |
| Autres commandes en dehors de celle du réviseur                                  | 2         | 3         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>85</b> | <b>89</b> |

**ANNEXE 35: ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE**

Après la clôture de l'exercice, aucun événement important qui pourrait avoir un impact sur la société n'est survenu.

Les tensions géopolitiques croissantes dues aux actions de la Russie en Ukraine et les sanctions annoncées contre la Russie par le Président des États-Unis et plusieurs dirigeants européens le 22 février n'ont jusqu'à présent pas eu d'impact matériel sur Home Invest Belgium, ses résultats opérationnels et sa situation financière.

En outre, le conseil d'administration proposera comme distribution complémentaire de réduire les fonds propres de 0,35 € par action. Cette proposition requiert la décision d'une assemblée générale extraordinaire. Cette distribution consistera à son tour en une partie réduction de capital et une autre partie distribution de réserves (conformément à l'article 18 paragraphe 7 CIR).

# COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

## COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

| COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE (en k €)   | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| I. Revenus locatifs  | 25.282        | 24.663        |
| III. Charges relatives à la location   | -332          | -339          |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>  | <b>24.950</b> | <b>24.323</b> |
| IV. Récupération de charges immobilières   | 225           | 184           |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 842           | 978           |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                  | -2.944        | -3.142        |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location  | 0             | 0             |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>   | <b>23.074</b> | <b>22.344</b> |
| IX. Frais techniques   | -820          | -997          |
| X. Frais commerciaux   | -580          | -623          |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués   | -231          | -58           |
| XII. Frais de gestion immobilière  | -1.675        | -1.977        |
| XIII. Autres charges immobilières  | 0             | 0             |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>  | <b>-3.306</b> | <b>-3.654</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>   | <b>19.768</b> | <b>18.689</b> |
| XIV. Frais généraux de la société  | -2.504        | -2.914        |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation   | 103           | 41            |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | <b>17.368</b> | <b>15.816</b> |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement   | 431           | 1.135         |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement  | 26.963        | 7.542         |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille   | 637           | -576          |
| <b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | <b>28.031</b> | <b>8.101</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>45.399</b> | <b>23.917</b> |
| XX. Revenus financiers   | 2.505         | 2.116         |
| XXI. Charges d'intérêts nettes   | -4.565        | -4.245        |
| XXII. Autres charges financières   | -91           | -47           |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers                                      | 4.258         | -3.893        |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  | <b>2.106</b>  | <b>-6.068</b> |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>  | <b>47.505</b> | <b>17.849</b> |
| XXIV. Impôts des sociétés  | -209          | -231          |
| <b>IMPÔT</b>   | <b>-209</b>   | <b>-231</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>47.296</b> | <b>17.618</b> |
| <b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>RÉSULTATS GLOBAL</b>  | <b>47.296</b> | <b>17.618</b> |
| <b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>                                       | <b>47.296</b> | <b>17.618</b> |



## BILAN STATUTAIRE

| ACTIF (en k €)                                    | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| <b>I. Actifs non courants</b>                     | <b>694.821</b> | <b>637.741</b> |
| B. Immobilisations incorporelles                  | 493            | 288            |
| C. Immeubles de placement                         | 626.238        | 583.873        |
| D. Autres immobilisations corporelles             | 394            | 607            |
| E. Actifs financiers non courants                 | 67.487         | 52.701         |
| F. Créances de location-financement               | 209            | 272            |
| <b>II. Actifs courants</b>                        | <b>31.901</b>  | <b>8.256</b>   |
| C. Créances de location-financement               | 64             | 61             |
| D. Créances commerciales                          | 2.031          | 1.314          |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants    | 26.659         | 3.810          |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie        | 2.695          | 2.600          |
| G. Comptes de régularisation                      | 453            | 472            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                           | <b>726.722</b> | <b>645.998</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                           |                |                |
| A. Capital  | 87.999         | 87.999         |
| B. Primes d'émission                              | 24.903         | 24.903         |
| C. Réserves                                       | 188.019        | 186.488        |
| D. Résultat net de l'exercice                     | 33.320         | 3.643          |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                           | <b>334.241</b> | <b>303.033</b> |
| <b>PASSIF</b>                                     |                |                |
| <b>I. Passifs non courants</b>                    | <b>346.342</b> | <b>304.815</b> |
| B. Dettes financières non courants                | 341.657        | 296.862        |
| a. Etablissements de crédit                       | 252.859        | 247.832        |
| b. Location-financement                           | 56             | 167            |
| c. Autres   | 88.742         | 48.863         |
| C. Autres passifs financiers non courants         | 2.655          | 5.473          |
| F. Passifs d'impôts différés                      | 2.030          | 2.480          |
| a. Exit tax                                       | 396            | 212            |
| b. Autres   | 1.634          | 2.268          |
| <b>II. Passifs courants</b>                       | <b>46.140</b>  | <b>38.149</b>  |
| B. Dettes financières courants                    | 40.638         | 30.636         |
| a. Etablissements de crédit                       | 0              | 0              |
| b. Location-financement                           | 110            | 110            |
| c. Autres   | 40.528         | 30.526         |
| C. Autres passifs financiers courants             | 60             | 0              |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 2.892          | 5.136          |
| b. Autres   | 2.892          | 5.136          |
| E. Autres passifs courants                        | 128            | 184            |
| F. Comptes de régularisation                      | 2.421          | 2.194          |
| <b>PASSIF</b>                                     | <b>392.481</b> | <b>342.965</b> |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>    | <b>726.722</b> | <b>645.998</b> |

| (en k €)   | Capital | Frais d'augmentation | Primes d'émission | Réserve légale | Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | Réserve des frais et droits de mutation estimés |
|--|---------|----------------------|-------------------|----------------|---|---|
| <b>SOLDE AU 31/12/2019</b>   | 88.949  | -950                 | 24.903            | 99             | 185.539   | -48.738   |
| <b>Affectation du résultat 2019</b>  | 0       | 0                    | 0                 | 0              | 12.169  | 31.580  |
| Affectation du résultat opérationnel distribuable  |         |                      |                   |                |   |   |
| Variation des impôts différés  |         |                      |                   |                | 124   |   |
| Variation de la juste valeur des immeubles   |         |                      |                   |                | 12.045  | 31.580  |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture                                   |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Dividendes relatifs à l'exercice 2019 (solde payé en mai 2020)</b>                        | 0       | 0                    | 0                 | 0              | 0   | 0   |
| <i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2019)</i>                                    |         |                      |                   |                |   |   |
| <i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2019 (payés en décembre 2019)</i> |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Ventes des immeubles</b>  |         |                      |                   |                | -6.278  | 2.450   |
| <b>Résultat de l'exercice 2020</b>   |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Dividendes exercice 2020 (acomptes payés en décembre 2020)</b>                            |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Fusion de filiales</b>  |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Autre augmentation (diminution)</b>   |         |                      |                   |                | 0   | 0   |
| <b>SOLDE AU 31/12/2020</b>   | 88.949  | -950                 | 24.903            | 99             | 191.430   | -14.707   |
| <b>Affectation du résultat 2020</b>  | 0       | 0                    | 0                 | 0              | 8.336   | -850  |
| Affectation du résultat opérationnel distribuable  |         |                      |                   |                |   |   |
| Variation des impôts différés  |         |                      |                   |                |   |   |
| Variation de la juste valeur des immeubles   |         |                      |                   |                | 8.336   | -850  |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture                                   |         |                      |                   |                |   |   |
| Rémunération proposée du capital   |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>SOLDE AU 31/12/2020 après affectation du résultat</b>                                     | 88.949  | -950                 | 24.903            | 99             | 199.766   | -15.557   |
| <b>SOLDE AU 31/12/2020</b>   | 88.949  | -950                 | 24.903            | 99             | 199.766   | -15.557   |
| <b>Dividendes relatifs à l'exercice 2020 (solde payé en mai 2021)</b>                        | 0       | 0                    | 0                 | 0              | 0   | 0   |
| <i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2020)</i>                                    |         |                      |                   |                |   |   |
| <i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2020 (payés en décembre 2020)</i> |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Ventes des immeubles</b>  |         |                      |                   |                | -5997   | 816   |
| <b>Résultat de l'exercice 2021</b>   |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Dividendes exercice 2021 (acomptes payés en décembre 2021)</b>                            |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Acquisition / vente d'actions propres</b>   |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Paiements fondés sur des actions</b>  |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Fusion de filiales</b>  |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>Autre augmentation (diminution)</b>   |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>SOLDE AU 31/12/2021</b>   | 88.949  | -950                 | 24.903            | 99             | 193.769   | -14.741   |
| <b>Affectation du résultat 2021</b>  | 0       | 0                    | 0                 | 0              | 31.692  | -4.353  |
| Affectation du résultat opérationnel distribuable  |         |                      |                   |                |   |   |
| Variation des impôts différés  |         |                      |                   |                |   |   |
| Variation de la juste valeur des immeubles   |         |                      |                   |                | 31.692  | -4.353  |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture                                   |         |                      |                   |                |   |   |
| Rémunération proposée du capital   |         |                      |                   |                |   |   |
| <b>SOLDE AU 31/12/2021 après affectation du résultat</b>                                     | 88.949  | -950                 | 24.903            | 99             | 225.461   | -19.094   |

| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-) | Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | Réserves pour latences fiscales | Réserve pour actions propres | Réserve pour attributions basées sur actions | Autres réserves | Résultat reporté des exercices antérieurs | Rémunération proposée du capital | Résultat net de l'exercice | Total   |
|--|--|---------------------------------|------------------------------|--|-----------------|---|----------------------------------|----------------------------|---------|
|  | -9.667   | -1.031                          | -687                         | 0  | 1.781           | 25.892                                    | 0                                | 37.656                     | 303.746 |
| 0  | 5.310  | -661                            | 0                            | 0  | 0               | -15.098                                   | 0                                | -37.656                    | -4.357  |
|  |  |                                 |                              |  |                 | -4.376                                    |                                  | 4.376                      | 0       |
|  |  | -661                            |                              |  |                 |   |                                  | 537                        | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | -43.625                    | 0       |
|  | 5.310  |                                 |                              |  |                 | -10.722                                   |                                  | 5.412                      | 0       |
| 0  | 0  | 0                               | 0                            | 0  | 0               | 0   | 0                                | -4.357                     | -4.357  |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | -15.948                    | -15.948 |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | 11.591                     | 11.591  |
|  |  |                                 |                              |  |                 | 3.829                                     |                                  |                            | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | 17.618                     | 17.618  |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | -13.975                    | -13.975 |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | 0                          | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | 0                          | 0       |
| 0  | -4.358   | -1.692                          | -687                         | 0  | 1.781           | 14.622                                    | 0                                | 3.643                      | 303.033 |
| 0  | -790   | -576                            | 0                            | 0  | 0               | -4.779                                    | 2.302                            | -3.643                     | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 | -4.779                                    |                                  | 4.779                      | 0       |
|  |  | -576                            |                              |  |                 |   |                                  | 576                        | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | -7.487                     | 0       |
|  | -790   |                                 |                              |  |                 |   |                                  | 790                        | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   | 2.302                            | -2.302                     | 0       |
| 0  | -5.148   | -2.268                          | -687                         | 0  | 1.781           | 9.843                                     | 2.302                            | 0                          | 303.033 |
| 0  | -5.148   | -2.268                          | -687                         | 0  | 1.781           | 9.843                                     | 2.302                            | 0                          | 303.033 |
| 0  | 0  | 0                               | 0                            | 0  | 0               | 0   | -2.302                           | 0                          | -2.302  |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | -16.276                    | -16.276 |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | 13.975                     | 13.975  |
|  |  |                                 |                              |  |                 | 5.181                                     |                                  |                            | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | 47.296                     | 47.296  |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | -13.977                    | -13.977 |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  |                            | -230,14 |
|  |  |                                 | 31,44                        | 388,45                                       |                 |   |                                  |                            | 419,89  |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  |                            | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   |                                  |                            | 0       |
| 0  | -5.148   | -2.268                          | -886                         | 388  | 1.781           | 15.024                                    | 0                                | 33.320                     | 334.241 |
| 0  | 4.258  | 637                             | 0                            | 0  | 0               | -1.248                                    | 2.334                            | -33.320                    | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 | -1.303                                    |                                  | 1.303                      | 0       |
|  |  | 637                             |                              |  |                 |   |                                  | -637                       | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 | 55  |                                  | -27.395                    | 0       |
|  | 4.258  |                                 |                              |  |                 |   |                                  | -4.258                     | 0       |
|  |  |                                 |                              |  |                 |   | 2.334                            | -2.334                     | 0       |
| 0  | -890   | -1.631                          | -886                         | 388  | 1.781           | 13.776                                    | 2.334                            | 0                          | 334.241 |

| <b>CAPITAUX PROPRES (en k €)</b>  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>A. Capital</b>   | <b>87.999</b>  | <b>87.999</b>  |
| a. Capital souscrit   | 88.949         | 88.949         |
| b. Frais d'augmentation de capital  | -950           | -950           |
| <b>B. Primes d'émission</b>   | <b>24.903</b>  | <b>24.903</b>  |
| <b>C. Réserves</b>  | <b>188.019</b> | <b>186.488</b> |
| a. Réserve légale (+)   | 99             | 99             |
| b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)  | 193.769        | 191.430        |
| c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)   | -14.741        | -14.707        |
| d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)       | 0              | 0              |
| e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | -5.148         | -4.358         |
| h. Réserve pour actions propres (-)   | -886           | -687           |
| k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)  | -2.268         | -1.692         |
| m. Autres réserves (+/-)  | 1.781          | 1.781          |
| n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)  | 15.024         | 14.622         |
| o. Réserve pour attributions basées sur actions   | 388            | 0              |
| <b>D. Résultat net d'exercice</b>   | <b>33.320</b>  | <b>3.643</b>   |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>   | <b>334.241</b> | <b>303.033</b> |

| <b>Affectations et prélèvements (en k €)</b>   | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>A. Résultat net</b>   | <b>47.296</b>  | <b>17.618</b>  |
| <b>B. Transfert aux/des réserves (+/-)</b>   | <b>-17.210</b> | <b>8.501</b>   |
| 1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)  |                |                |
| -exercice comptable  | -31.692        | -8.336         |
| -réalisation de biens immobiliers  | 5.997          | 6.278          |
| 2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)  | 3.537          | -1.600         |
| 5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-) |                |                |
| -exercice comptable  | -4.258         | 790            |
| 8. Transfert à/de des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)  | -637           | 576            |
| 11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)  | 9.843          | 10.793         |
| <b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er</b>  | <b>-12.939</b> | <b>-14.723</b> |
| <b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>  | <b>-3.371</b>  | <b>-1.553</b>  |
| <b>E. Résultat reporté</b>   | <b>13.776</b>  | <b>9.843</b>   |

| Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er  | 2021           | 2020          |
|--|----------------|---------------|
| <b>Résultat corrigé (A)</b>  |                |               |
| Résultat net   | 47.296         | 17.618        |
| + Amortissements   | 198            | 212           |
| + Réductions de valeur   | 542            | 367           |
| - Reprises de réduction de valeur  | -210           | -27           |
| +/- Autres éléments non monétaires   | -4.258         | 3.893         |
| +/- Résultat sur vente de biens immobiliers  | -431           | -1.135        |
| <b>+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers</b>   | <b>-26.963</b> | <b>-7.542</b> |
| <b>Résultat corrigé (A)</b>  | <b>16.174</b>  | <b>13.385</b> |
| <b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>   |                |               |
| +/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées) | 5.236          | 5.019         |
| Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans                                      | -5.236         | 0             |
| <b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>   | <b>0</b>       | <b>5.019</b>  |
| <b>TOTAL (A+B)</b>   | <b>16.174</b>  | <b>18.404</b> |
| <b>80% suivant article 13, §1er, al.1er</b>  | <b>12.939</b>  | <b>14.723</b> |
| Diminution nette de l'endettement  | 0              | 0             |
| Distribution minimum requise par l'article 13  | 12.939         | 14.723        |

Conformément à l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations, l'actif net, après distribution du dividende visé, ne doit pas être inférieur au montant du capital comptabilisé, augmenté de toutes les

réserves la loi ou des statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution s'élève à 13,43 millions d'euros.

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Actif net statutaire après distribution du dividende:</b>  | <b>331.907</b> |
| Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, §1, 1er al. 6  |                |
| Capital libérée ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)  | 87.999         |
| Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)  | 24.903         |
| Réserve du solde positif des variations de juste valeur des immobiliers (+)   | 225.461        |
| Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)  | -19.094        |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (+/-) | -890           |
| Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)   | 0              |
| Réserve légale (+)  | 99             |
| <b>Capitaux propres non distribuables suivant article 617 du Code des Sociétés</b>  | <b>318.478</b> |
| Différence  | 13.429         |

---

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

---

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Home Invest Belgium SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Home Invest Belgium sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2021, le compte de résultat consolidé, le tableau des variations de capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que les annexes (formant ensemble les « Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 7 mai 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant trois exercices consécutifs.

## Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Home Invest Belgium sa, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2021, ainsi le compte de résultat consolidé, le tableau des variations de capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 737.012 milliers et dont le compte de résultat consolidé se solde par un résultat net (part du groupe) de € 48.866 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en

vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

## Evaluation des immeubles de placement

### • Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent 95% des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement au actif du bilan s'élèvent à € 702.234 milliers.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats.

La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et demandent une estimation du management.

Dans leur rapport, les experts externes attirent l'attention à une incertitude importante concernant les effets de Covid-19 sur l'évaluation future des immeubles de placement dans le secteur du 'tourisme'.

Le risque d'audit réside dans la valorisation des immeubles de placement et est pour cette raison un point clé de l'audit.

### Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts de valorisation internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes ;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et la réconciliation des contrats relatifs ;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) ;
- et testé si l'incertitude comme référé par les experts externes concernant le secteur du 'tourisme' a été présenté sur une manière adéquate dans le rapport annuel et dans les notes aux Comptes Consolidés.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 18 aux Comptes Consolidés.

## Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacite avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes :

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant ;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une

incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation ;

- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.



## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

### Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

À notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Résumé des comptes annuels consolidés au 31/12/2021
- APM – indicateurs alternatifs de performance

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

### Format électronique unique européen («ESEF»)

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après «ESEF»), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après «Règlement Délégué»).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise (ci-après «états financiers consolidés numériques») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Home Invest Belgium sa au 31 décembre 2021 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

### Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 1er avril 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

Joeri Klaykens\*  
Partenaire

\*Agissant au nom d'une SRL

# DOCUMENT PERMANENT

## DOCUMENT PERMANENT

|  |     |
|--|-----|
| Informations générales .....                   | 179 |
| Capital social .....                           | 181 |
| Statuts coordonnés – Extraits .....            | 182 |
| DÉCLARATIONS .....                             | 193 |
| La SIR et son régime fiscal .....              | 194 |
| Glossaire général .....                        | 199 |
| APM – Indicateurs Alternatifs de Performance . | 201 |
| Agenda de l'actionnaire .....                  | 204 |

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

|   |   |
|---|---|
| <b>Nom</b>  | Home Invest Belgium société immobilière réglementée publique.   |
| <b>Siège social</b>                               | Le siège social de la société est établi à Boulevard de la Woluwe 46/11, 1200 Woluwe-St-Lambert.  |
| <b>Numéro d'entreprise</b>                        | La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (RPM) de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885.   |
| <b>Constitution, forme juridique et publicité</b> | La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination «Philadelphia», suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes 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 13 septembre 2017 (publié aux annexes du Moniteur belge le 21 novembre 2017, sous le numéro 0161972). La société a été agréée en 1999 comme sicafi par la Commission bancaire, financière et des Assurances (CBFA), le prédécesseur de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). Le 2 septembre 2014, la société a été agréée comme SIR par la FSMA. La société fait un appel public à l'épargne conformément à l'article 7:2 du Code des Sociétés et des Associations. |
| <b>Durée</b>                                      | La société a été créée pour une durée indéterminée.   |
| <b>Objet</b>                                      | Se référer à l'article 3 des statuts, tels que mentionnés ci-après sous «statuts coordonnés – Extraits».  |
| <b>Modification de l'objet</b>                    | La société ne peut apporter de changement à son objet qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux SIR.  |
| <b>Exercice</b>                                   | L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.   |
| <b>Commissaire</b>                                | <p>Le commissaire de Home Invest Belgium, officiellement agréé par la Financial Services and Markets Authority (FSMA), est la SRL EY Réviseurs d'Entreprises, représentée par Joeri Klaykens, associé, sise au 2 De Kleetlaan à 1831 Diegem.</p> <p>Le commissaire a un droit de regard illimité sur les opérations de la Société.</p> <p>Le commissaire agréé a été nommé pour trois ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 mai 2019 et perçoit pour le contrôle des comptes annuels une rémunération fixe indexée de 38 000 d'euros HTVA par an (voir l'annexe 7 pour plus d'informations concernant la rémunération du commissaire).</p>   |

---

### Spécialistes en immobilier

Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Home Invest Belgium est contrôlé par trois experts/expertes indépendants/indépendantes en évaluation, à savoir :

- Cushman & Wakefield Belgium SA, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par monsieur Emeric Inghels, sise à l'avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles ;
- BNP Paribas Real Estate Hotels France, sise au quai de la Bataille de Stalingrad 167, à 92 867 Issy-les-Moulineaux (France), représentée par madame Blandine Trotot ;
- CBRE Valuations Services SPRL (RPM Bruxelles : 0859.928.556), sise à l'avenue Lloyd Georgetown 7, 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par Monsieur Pieter Paepe.

Conformément à la loi SIR, les experts/expertes en évaluation estiment chaque trimestre l'ensemble du portefeuille et leur évaluation détermine la valeur comptable (la « juste valeur ») des immeubles figurant dans les comptes annuels.

---

### Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

- L'acte constitutif et les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles et sur le site Internet de la société [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).
- Les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports complémentaires sont déposés, conformément aux dispositions légales, à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles.
- Les décisions en matière de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. La convocation des assemblées générales et des assemblées générales extraordinaires est effectuée conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations. À l'exception des assemblées générales annuelles qui se tiennent au lieu, à la date et à l'heure indiqués dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité aux sujets habituels, l'avis doit également être publié dans un média national trente jours avant l'assemblée et publié sur le site Internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) dans le même délai.
- Tous les communiqués de presse et toutes les autres informations financières que Home Invest Belgium publie peuvent également être consultés sur le site Internet. Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site Internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

---

### Numéro de téléphone

+32 2 899 43 21

---

### Site Internet

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

---

# CAPITAL SOCIAL

---

---

## Capital émis

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élève à 88 949 294,75 d'euros. Il est représenté par 3 299 858 actions sans désignation de valeur nominale. Le capital social est entièrement libéré.

---

## Capital autorisé

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante cinq cents (88 949 294,75 d'euros) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2020.

---

---

# STATUTS COORDONNÉS – EXTRAITS

---

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site Internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).

---

**Objet**  
(article 3 des statuts)

3.1. Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la SIR publique concernée ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la SIR publique concernée ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les actions de sicafi publiques ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

---

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006. Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet. La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

#### Interdictions (article 4 des statuts)

La Société ne peut en aucun cas :

- a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- e. prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui revient selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 p.c. plus une action, dans les sociétés du périmètre.

---

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€88 949 294,75-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des sociétés et des associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2020.

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.

Le droit de souscription préférentielle des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 6.5. des statuts.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

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

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, 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.

---



Acquisition, mise en gage et aliénation d'actions propres (article 6.4. des statuts)

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020, le conseil d'administration est autorisé :

- Dans le cadre des articles 7:215 et suivants du Code des sociétés et des associations, d'acquérir et de prendre en gage pour compte de la Société, jusqu'à un maximum de 20 % du capital, ses actions propres, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-cinq pour cent (65 %) du cours de bourse de clôture, du jour précédant la date de la transaction (acquisition ou prise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent trente-cinq pour cent (135 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition ou prise en gage), et ce, pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020. L'autorisation s'étend aux acquisitions d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens du Code des sociétés et des associations. Le conseil d'administration peut aliéner les actions propres acquises par la Société conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.
- Conformément à l'article 7:215, §1 quatrième alinéa du Code des sociétés et des associations, une nouvelle autorisation d'acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette prise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020, le conseil d'administration est autorisé conformément à l'article 7:215, §1 quatrième alinéa du CSA, à acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette prise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020.

---

Augmentation de capital  
(article 6.5.- 6.7. des statuts)

**Article 6.5. Augmentation de capital par souscription en espèces**

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, le droit de souscription préférentielle des actionnaires ne peut être supprimé ou limité que pour autant dans la mesure où la réglementation SIR l'exige qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond le cas échéant aux conditions suivantes fixées par la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Toutefois, conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tout cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1. l'augmentation de capital se fait par voie de capital autorisé ;
2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées sur une période de 12 mois, conformément au présent paragraphe, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Ce droit d'allocation irréductible ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

---

**Article 6.6. Augmentation de capital par apport en nature**

L'émission d'actions en rémunération d'un apport en nature ne peut intervenir qu'en application des dispositions du Code des sociétés et des associations.

6.6.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

1°. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration en ce qui concerne l'apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre

(a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et

(b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. À cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

---

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.6.2. Conformément à la réglementation SIR, les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées dans le Code des sociétés et des associations. L'émission d'actions par apport en nature est effectuée conformément aux dispositions des articles 601 et 602 du Code belge des sociétés.

---

#### **Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle**

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible, entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire dans un rapport distinct.

Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois ; toutes les autres obligations sont d'application.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou ses filiales dont l'entière part du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

---

#### **Article 6.8. Réduction du capital**

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

---

---

**Actions**  
(article 7.1. des statuts)

Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée.

Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

La Société pourra émettre des actions dématérialisées par augmentation du capital ou par échange d'actions existantes nominatives.

Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.

La Société pourra créer plusieurs catégories d'actions.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège social de la société. La propriété de ces actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires.

Toute cession de ces actions ne deviendra effective qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.

---

**Autres titres**  
(article 7.2. des statuts)

À l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre d'autres titres conformément à l'article 460 du Code des Sociétés.

---

**Déclaration de transparence**  
(article 8 des statuts)

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et conformément à la réglementation SIR, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres titres conférant le droit de vote, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la Société ainsi qu'à la FSMA, le pourcentage et le nombre de droits de vote existants qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces titres 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 existants 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 au deuxième alinéa.

Sous réserve des exceptions prévues par la loi, nul ne peut participer au vote à l'assemblée générale de la Société avec plus de droits de vote que ceux associés aux titres qu'il a notifiés, conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés aux actions non notifiées sont suspendus.

---

**Composition du conseil d'administration (article 9 des statuts)**

La Société est dirigée par un conseil d'administration composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de quatre ans. L'assemblée générale peut mettre fin à tout moment au mandat de tout administrateur, sans motivation ni indemnité, avec effet immédiat. Les administrateurs sont rééligibles.

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 7:87, §1 du Code des sociétés et des associations juncto la recommandation 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.

Sauf disposition contraire dans la décision de nomination de l'assemblée générale, le mandat des administrateurs sortants et non réélus prend fin immédiatement après l'assemblée générale qui a prévu de nouvelles nominations.

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. Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

**Direction effective (article 12 des statuts)**

Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

**Représentation de la société (article 13 des statuts)**

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.

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 du 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.

---

**Assemblée générale  
(article 23 des statuts)**

Une assemblée générale, appelée «assemblée annuelle», se tient chaque année le premier mardi 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 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.

Un ou plusieurs actionnaires qui détiennent ensemble au moins trois pour cent (3 %) du capital de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, demander que des points à débattre soient inscrits à l'ordre du jour de toute assemblée générale et peuvent soumettre des propositions de décisions sur des sujets à discuter qui sont ou seront à l'ordre du jour.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires 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  
dedélibération  
(article 24 des statuts)**

La convocation des assemblées générales, en ce compris des assemblées générales extraordinaires se fait conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations. À l'exception des assemblées générales annuelles qui ont lieu à l'endroit, à la date et à l'heure mentionnés dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité à l'objet courant, l'annonce doit également paraître trente jours avant l'assemblée dans un journal de diffusion nationale, ainsi qu'être placée dans le même délai sur le site internet de la Société. Si une nouvelle annonce s'avère nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée est mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée générale.

La convocation contient l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décisions. Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l'assemblée une convocation par courrier ordinaire.

L'actionnaire qui prend part à l'assemblée, ou s'y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas participé, renoncer à se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation.

Pour pouvoir être admis à l'assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédant l'assemblée générale, à minuit (heure belge) (ci-après «la date d'enregistrement»), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, peu importe le nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

---

---

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Ils communiquent le certificat à la Société ou à la personne désignée par la Société à cet effet, ainsi que leur souhait de participer à l'assemblée générale, le cas échéant par l'envoi d'une procuration au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée générale via l'adresse e-mail de la Société ou via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans la convocation. Les propriétaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée doivent notifier à la Société, ou à la personne désignée par elle, leur intention au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée, via l'adresse e-mail de la Société ou via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans la convocation, ou, le cas échéant, par l'envoi d'une procuration.

---

**Vote par procuration – vote par correspondance (article 25 des statuts)**

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent être transmises par écrit à la Société au plus tard six jours avant l'assemblée; cette notification peut également se faire par voie électronique, dans le même délai, à l'adresse indiquée dans les convocations. Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur la même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire des droits de vote.

La Société peut prévoir la possibilité d'un vote par écrit ou par un moyen de communication électronique, au moyen de formulaires et suivant une procédure arrêtée par elle; en tous les cas la voix exprimée de cette manière doit être délivrée à la Société au plus tard six jours avant l'assemblée.

---

**Nombre de voix – abstention (article 29 des statuts)**

Une action donne droit à une voix, sous réserve de la suspension des droits de vote prévue par le Code des sociétés et associations ou toute autre loi applicable.

---

---

**Dissolution – liquidation  
(article 39 des statuts)**

En cas de dissolution de la Société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale, seront en charge de la liquidation. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

À défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés de plein droit comme liquidateurs à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

À défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la Société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).

La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

---



# DÉCLARATIONS

## Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles, qui sont fondées sur des estimations et des perspectives de la société sur la base d'attentes raisonnables. Ces estimations sont associées à des événements prévisionnels et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations prévisionnelles ne comprennent aucune garantie.

## Personnes responsables du contenu du rapport financier annuel

Le conseil d'administration et la direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils déclarent qu'à leur connaissance :

- les comptes annuels qui sont 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 sociétés du périmètre comprises dans la consolidation ;
- le rapport annuel financier donne un aperçu fidèle des évolutions et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation, ainsi qu'une explication des principaux risques et des principales incertitudes auxquelles la société est confrontée.

## Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport des experts immobiliers et le rapport du ou de la commissaire, ont été incluses avec leur accord. Le conseil d'administration et la direction effective de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la SIR le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

## Information financière historique

Les rapports financiers annuels depuis l'exercice 2001 (qui comprennent la version abrégée des comptes statutaires et l'intégralité des états financiers consolidés, le rapport de gestion, le rapport du Commissaire et le rapport des experts immobiliers) ainsi que les rapports financiers semestriels peuvent être consultés sur le site Internet de la société et les informations financières historiques sont indiquées par référence dans ce rapport financier annuel.

## Stratégie ou informations sur les politiques ou facteurs gouvernementaux, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques qui ont ou sont susceptibles d'avoir des conséquences substantielles (in)directes pour les activités de Home Invest Belgium

Se référer au chapitre « Facteurs de risque ».

## Litiges ou procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des cinq dernières années, aucun/aucune des administrateurs/administratrices ou dirigeants/dirigeantes effectifs/effectives n'a été condamné/condamnée pour fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur/administratrice, ils ou elles n'ont pas été impliqués/impliquées dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- aucun contrat de direction n'a été conclu avec les administrateurs/administratrices non exécutifs/exécutives, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. En revanche, il existe bel et bien des contrats de direction entre la société d'une part et les administrateurs/administratrices exécutifs/exécutives et la direction effective de la société d'autre part prévoyant de telles indemnités. (Voir chapitre « Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise ») ;
- aucune option sur des actions de Home Invest Belgium n'a été accordée jusqu'à présent ;
- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs/administratrices et/ou la direction effective, à la seule exception de messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

## Informations financières 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'application 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.

## Événements importants après la date de clôture du bilan

En dehors des événements survenus depuis la clôture de l'exercice, commentés dans le chapitre « Rapport de gestion », aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu.

# LA SIR ET SON RÉGIME FISCAL

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elle est susceptible d'être modifiée à l'avenir, éventuellement avec un effet rétroactif, et ces informations sont communiquées à titre purement indicatif.

Chaque actionnaire et chaque investisseur/investisseuse potentiel/potentielle sont invités/invitées à toujours s'informer personnellement auprès de leurs propres conseillers/conseillères quant aux implications fiscales en Belgique et à l'étranger relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'actions Home Invest Belgium, ainsi qu'à la perception des dividendes et des produits des actions de la société.

## SIR publique

### ADOPTION DU STATUT DE SIR

Depuis le 2 septembre 2014, Home Invest Belgium a été agréée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIR publique » de droit belge. Auparavant, elle bénéficiait du régime fiscal de « Sicafi ».

### DESCRIPTION DU STATUT DE SIR

En sa qualité de SIR publique, la société (tant sur le plan individuel que consolidé) est soumise à la législation SIR et est sous le contrôle de la FSMA.

La SIR publique présente les caractéristiques principales suivantes :

- société à capital fixe et nombre fixe de droits de participation ;
- cotation en bourse ;
- activité limitée aux investissements immobiliers ;
- endettement limité à 65 % de la valeur de marché des actifs. Les hypothèques et les autres sûretés sont limitées à 50 % du total des actifs et à 75 % du bien grevé ;

- établissement des comptes statutaires et consolidés en appliquant les normes IFRS ;
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert indépendant ;
- comptabilisation des biens immobiliers à leur juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;
- diversification obligatoire du portefeuille : maximum 20 % des actifs consolidés peuvent être investis dans un seul bâtiment/ensemble immobilier, sauf dérogation accordée par la FSMA ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- possibilité d'agrément des sociétés du périmètre de la SIR publique en SIR institutionnelles ;
- l'obligation de verser un montant qui correspondra à la différence positive entre :
  - 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014) ;
  - la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du SIR.
- surveillance effectuée par la FSMA.

## Fonds d'investissements immobilier spécialisé (FIIS)

Home Invest Belgium détient 50 % des actions dans De Haan Vakantiehuisen, une société qui a obtenu le statut de fonds d'investissements immobiliers spécialisés. Les autres 50 % sont aux mains de Belfius Insurance (25 %), Tinc (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %). Un fonds d'investissements immobiliers spécialisés est régi par la Loi-programme du 3 août 2016 et par l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissements immobiliers spécialisés.

Home Invest Belgium détient également 100 % des actions des fonds d'investissements immobiliers spécialisés suivants :

- BE Real Estate SA ;
- The Dox 1 SA ;
- The Ostrov SA ; et
- Home Invest Netherlands SA.

Les principales caractéristiques d'un FIIS sont indiquées ci-après :

- non soumis au contrôle prudentiel de la FSMA. Pour être agréé FIIS, il suffit de s'inscrire sur une liste tenue par le SPF Finances ;
- fonds fermé à capital fixe, réservé aux investisseurs institutionnels/investisseuses institutionnelles ;
- pas de cotation en bourse ;
- activité limitée aux investissements collectifs dans l'immobilier ;
- durée limitée à 10 ans (possibilité de prolongation à chaque fois de 5 ans maximum) ;
- pas de taux d'endettement maximum ;
- établissement des comptes annuels en appliquant les normes IFRS ;
- pas d'obligation de diversification ;
- résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) exonérés de l'impôt sur les sociétés :
  - 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
  - la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du BFGS.

## STATUT FISCAL – IMPÔT DES SOCIÉTÉS

En qualité de SIR, la société bénéficie d'un régime fiscal spécifique.

Les résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) sont exonérés de l'impôt belge sur les sociétés, pour autant que la société distribue au moins 80 % du résultat net sous forme de dividendes. Cette exonération s'applique à Home Invest Belgium. Elle ne s'applique pas à ses filiales, à moins qu'elles ne disposent du statut de FIIS ou SIR institutionnelle.

Les sociétés (autres que les SIR ou les fonds d'investissements immobiliers spécialisés) qui sont absorbées par la société sont soumises à un impôt spécifique (« exit tax ») de 15 %.

L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567 729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées à tout moment. La « valeur fiscale réelle » des actifs immobiliers, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA et peut différer de la valeur réelle du portefeuille immobilier telle que mentionnée dans le bilan de la SIR publique en vertu de la norme IFRS 13.

Les bénéfices d'origine étrangère de la société sont imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par Home Invest Belgium à partir de 2018 résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc imposables aux Pays-Bas à l'impôt des sociétés au taux de 25 %. Un tarif réduit de 15 % (16,5 % en 2021) s'applique sur la première tranche de 245 000 d'euros (200 000 d'euros en 2021). Les bénéfices nets sont ensuite exonérés en Belgique.

---

## Dividendes

|  |   |
|--|---|
| <b>Précompte mobilier</b>  | Les dividendes distribués par la société sont soumis à un précompte mobilier de 30 % (sous réserve des exceptions légales).   |
| <b>Personnes physiques belges</b>  | Les personnes physiques belges qui ont acquis les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et qui sont soumises à l'impôt des personnes physiques sont soumises au précompte mobilier susmentionné pour les dividendes versés par Home Invest Belgium. Pour les personnes physiques belges qui affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques, le précompte mobilier étant alors imputable.  |
| <b>Personnes morales belges</b>  | Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus.   |
| <b>Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique</b>                                | <p>Les dividendes distribués sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus.</p> <p>Les sociétés belges et les sociétés étrangères qui affectent leurs actions à un établissement stable en Belgique sont imposées sur les dividendes distribués par Home Invest Belgium au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des «revenus définitivement taxés» (RDT), sous réserve de la quote-part de dividendes d'Home Invest Belgium afférente aux revenus immobiliers étrangers taxés et aux dividendes perçus et aux plus-values sur actions réalisées conformément à l'article 203, §1er, 2bis et §2, al. 2 CIR applicable aux dividendes distribués à partir du 1er juillet 2016. Les dividendes seront donc soumis à l'impôt des sociétés ou à l'impôt des non-résidents/non-résidentes au taux de 25 % (à compter de 2020). À certaines conditions, un taux réduit pourrait être applicable. Le précompte mobilier perçu à la source sera imputable et l'excédent éventuel restituable par le biais de la déclaration fiscale.</p> |
| <b>Non-résidents/ non-résidentes, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique</b> | Pour les non-résidents/non-résidentes, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à la retenue du précompte mobilier qui peut, le cas échéant, sur demande de l'actionnaire, être réduit ou exonéré aux termes des conventions fiscales internationales préventives de double imposition ou conformément aux conditions prévues par la loi.  |

## 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 à un tarif de 33 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme réalisées en dehors de la gestion normale d'un patrimoine privé.

Les plus-values réalisées par une personne physique sur ses actions Home Invest Belgium seront donc, en règle générale, exonérées au titre de gestion normale d'un patrimoine privé. Les plus-values sont 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 dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un État membre de l'Espace économique européen et pour autant que le cédant (et sa famille) a possédé, au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des actions de la société dont les actions sont cédées.

Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur les plus-values qu'elles réalisent sur la vente de ces 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 lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values subies sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

### Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par une société belge sur les actions Home Invest Belgium, ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectées à son établissement stable en Belgique, sont entièrement imposables en Belgique au taux normal de l'impôt des sociétés. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

### Non-résidents/non-résidentes, personnes physiques ou sociétés sans établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par des non-résidents/non-résidentes, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium (à l'exception des actions affectées par une société étrangère à un établissement belge) ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Par exception, une personne physique non résidente est susceptible d'être imposée sur des plus-values réalisées sur une participation familiale d'au moins 25 %, à l'occasion d'une cession à une société établie hors de l'Espace économique européen. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

---

## Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente, et toute autre cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un intermédiaire professionnel/ une intermédiaire professionnelle, d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant actuellement à 0,12 % du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité actuellement à 1 300 d'euros par transaction et par partie.

- les intermédiaires professionnel/professionnelles visés/visées 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- les organismes de placement collectif visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

## Taxe annuelle sur les comptes-titres

La Loi du 17 février 2021 (Moniteur belge du 26 février 2021) introduisant la taxe annuelle sur les comptes de titres introduit une taxe annuelle sur les comptes-titres. Cette nouvelle taxe est une taxe d'abonnement annuelle accompagnée d'un taux d'imposition de 0,15 %. Il s'agit d'une taxe indirecte qui se caractérise par sa perception simple et efficace.

La base imposable est la valeur moyenne des instruments financiers imposables au cours de la période de référence. La taxe n'est due que si cette valeur moyenne dépasse 1 000 000 d'euros.

# GLOSSAIRE GÉNÉRAL

## Année de construction

L'année au cours de laquelle le bâtiment a été construit ou rénové en profondeur pour la dernière fois.

## Date de référence

La date enregistrée à laquelle un actionnaire doit être détenteur des titres pour avoir droit au versement du dividende se rapportant aux titres qu'il possède à cette date.

## Droits de mutation

En principe, la cession de la propriété d'un bien immobilier est soumise à des droits de mutation. Le montant dépend de l'emplacement géographique du bien, du mode de cession et de la qualité de l'acheteur.

Le taux de l'impôt effectif du droit de mutation peut osciller entre 0 % et 12,5 %.

Les modes de cession de biens immobiliers et les droits y afférents sont principalement les suivants :

- les contrats de vente : 12,5 % pour les biens immobiliers situés en Région Bruxelles-Capitale et en Région wallonne et 10 % pour les biens immobiliers situés en Région flamande ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exonération des droits ;
- fusions, scissions : exonération des droits ;
- contrat de vente des actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- établissement de droits de superficie et de droits d'emphytéose : 2 % ;
- vente de biens immobiliers sous le régime de marchand de biens : 4 % ou 8 % selon la Région.

## EPRA VAN par action

C'est la valeur de l'Actif Net ou la valeur nette par action, selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

## Ex-date

Date de détachement du coupon

## Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément de SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à une imposition spécifique, l'exit tax. L'exit tax s'élève à l'heure actuelle à 12,75 %. Ce pourcentage sera porté à 15 % à partir de l'exercice d'imposition 2021.

## Free float

Le pourcentage d'actions aux mains du public. Il s'agit des actions pour lesquelles Home Invest Belgium n'a pas reçu de déclaration de transparence ou qui ne sont pas en possession de Home Invest Belgium.

## IFRS VAN par action

C'est la valeur nette de l'actif par action selon les normes IFRS.

## Interest Rate Swap (IRS)

Un Interest Rate Swap est un contrat entre des parties visant à échanger des taux d'intérêt pendant une période définie au préalable. Les IRS sont souvent utilisés pour se prémunir contre les hausses de taux d'intérêt : dans ce cas, un taux d'intérêt variable est converti en taux d'intérêt fixe.

## Juste valeur (fair value)

Cette valeur est égale à la valeur d'investissement (voir la définition auparavant), après déduction des droits de mutation.

## Normes IFRS

Les normes internationales d'information financière (IFRS) sont un ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation élaborées par le Bureau international des normes comptables (International Accounting Standards Board) qui servent à faciliter une comparaison internationale des entreprises européennes cotées en bourse. Les sociétés européennes cotées en bourse doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés à compter de l'exercice comptable qui commence après le 1er janvier 2005. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à compter de l'exercice comptable qui commence au 1er janvier 2007.

## Pay-out ratio

(Total brut du dividende pour l'exercice)/(résultat distribuable).

## Portefeuille immobilier

Les immeubles de placement, en ce compris les bâtiments destinés à la vente et les projets de développements.

## Réglementation SIR

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées telle que modifiée par la loi du 22 octobre 2017 et l'Arrêté royal du 23 avril 2018.

### Rendement en dividende brut

(Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

### Rendement en loyer brut

(Loyers contractuels bruts sur base annuelle + valeur locative estimée sur les espaces vacants) / valeur réelle des immeubles de placement disponibles à la location.

### Return

Le return pour les actionnaires est égal au dividende pour l'exercice majoré de l'augmentation de la valeur nette au cours de l'exercice financier.

### Résultat EPRA

C'est le résultat net (groupe d'action) excluant (i) le résultat du portefeuille, (ii) les variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec le « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

### Taux d'endettement (AR SIR).

Taux d'endettement calculé conformément à l'AR SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

### Taux d'endettement (IFRS)

Il est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR SIR), mais basé sur et réconciliable avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

### Taux de rotation

Volume total des actions négociées pendant l'exercice comptable divisé par le nombre total d'actions.

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers contractuels des biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans le calcul du taux d'occupation.

Il est ici fait référence aux actifs en exploitation à l'exception de ceux qui : – i: ont fait l'objet d'une première commercialisation dans le courant de l'exercice comptable concerné – ii: les actifs en rénovation – iii: les actifs en vente.

### Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur convenue entre les parties en fonction de laquelle la transaction est effectuée. Si des droits de mutation ont été payés, ils sont compris dans la valeur d'acquisition.

### Valeur de l'actif net (VAN) ou net asset value (NAV) par action

Les fonds propres divisés par le nombre d'actions en circulation (après déduction des actions propres).

### Valeur d'investissement

La valeur d'investissement est définie par l'expert immobilier comme la valeur la plus probable pouvant être obtenue à la date de l'évaluation dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, sans déduction des frais de mutation, auparavant appelée « contrat en mains ».

### Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur locative qui correspond au loyer sur le marché selon l'expert immobilier.



# APM – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Home Invest Belgium a recours dans ses communications financières à des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) conformément aux directives de l'ESMA en date du 5 octobre 2015. Plusieurs de ces IAP sont recommandés par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (European Public Real Estate Association, EPRA), certains ont été définis par le secteur ou par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances.

Les indicateurs de performance définis par les règles de l'IFRS ou par la loi et les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan ne sont pas considérés comme des IAP.

Toutes les informations relatives aux IAP reprises au présent document d'enregistrement ont été vérifiées par le commissaire aux comptes.

## Taux de couverture

### Définition :

Il s'agit du pourcentage des dettes financières à taux fixe par rapport au total des dettes financières. Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majorée des dettes financières à taux variable après conversion en dette à taux fixe au moyen de contrats IRS en vigueur à la clôture de l'exercice comptable. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières inscrites à la date de clôture.

### Objectif :

Une partie considérable des dettes financières de la société ont été contractées à taux variable. Grâce à cet IAP, le risque lié à des variations des taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

### Réconciliation :

| (en € k)   | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|--|---------------|---------------|
| Dettes financières à taux fixe   | 129.000       | 79.000        |
| Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS | 223.000       | 203.000       |
| Total des dettes financières à taux fixe   | 352.000       | 282.000       |
| Total des dettes financières à taux variable                                     | 30.000        | 45.000        |
| Total des dettes financières   | 382.000       | 327.000       |
| <b>Ratio de couverture</b>   | <b>92,15%</b> | <b>86,24%</b> |

## Charges moyennes financières

### Définition :

Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question. Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés. Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur la période concernée.

### Objectif :

La société se finance en partie en contractant des dettes financières. Cet AIP mesure le coût moyen d'emprunt associé à ces dettes.

### Réconciliation :

| (en € k)                                  | 31/12/2021   | 31/12/2020   |
|---|--------------|--------------|
| Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)  | 4.747        | 4.248        |
| Intérêts intercalaires activés            | 795          | 712          |
| Coût total des dettes financières         | 5.336        | 4.849        |
| Dettes moyennes pondérées                 | 337.425      | 323.147      |
| <b>Coût moyen des charges financières</b> | <b>1,58%</b> | <b>1,53%</b> |

## Indicateurs EPRA VAN

### Définition :

En octobre 2019, l'EPRA a publié les nouvelles Best Practice Recommendations en matière d'information financière des sociétés immobilières cotées. EPRA VAN est remplacé par trois nouveaux indicateurs de la valeur liquidative : EPRA Net Reinstatement Value (NRV), l'EPRA Net Tangible Asset (NTA) et l'EPRA Net Disposal Value (NDV). Les indicateurs EPRA VAN apportent des ajustements IFRS VAN afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs de la société.

Les trois différents indicateurs EPRA VAN sont calculés sur la base des justifications suivantes :

- EPRA NRV : l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer

l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.

- EPRA NTA : Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.
- EPRA NDV : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

### Réconciliation :

| (en € k)  | 31/12/2021     |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | EPRA NTA       | EPRA NRV       | EPRA NDV       |
| <b>IFRS VAN (actionnaires du groupe)</b>                              | <b>342.950</b> | <b>342.950</b> | <b>342.950</b> |
| (v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement | 1.634          | 1.634          |                |
| (vi) Juste valeur des instruments financiers                          | 890            | 890            |                |
| (viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS            | -493           |                |                |
| (x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe                   |                |                | -2.264         |
| (xi) Droits de mutation   |                | 21.834         |                |
| <b>VAN</b>  | <b>344.981</b> | <b>367.317</b> | <b>340.686</b> |
| Nombre d'actions  | 3.286.786      | 3.286.786      | 3.286.786      |
| <b>VAN par action</b>   | <b>104,96</b>  | <b>111,76</b>  | <b>103,65</b>  |

| (en € k)  | 31/12/2020     |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | EPRA NTA       | EPRA NRV       | EPRA NDV       |
| <b>IFRS VAN (actionnaires du groupe)</b>                              | <b>310.173</b> | <b>310.173</b> | <b>310.173</b> |
| (v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement | 2.268          | 2.268          |                |
| (vi) Juste valeur des instruments financiers                          | 5.148          | 5.148          |                |
| (viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS            | -288           |                |                |
| (x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe                   |                |                | -3.513         |
| (xi) Droits de mutation   |                | 16.557         |                |
| <b>VAN</b>  | <b>317.302</b> | <b>334.147</b> | <b>306.661</b> |
| Nombre d'actions  | 3.288.146      | 3.288.146      | 3.288.146      |
| <b>VAN par action</b>   | <b>96,50</b>   | <b>101,62</b>  | <b>93,26</b>   |

## Résultat EPRA (par action)

### Définition :

Le résultat EPRA est le résultat net (partie groupe) à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille et (ii) des variations dans la valeur réelle des instruments de couverture non effectifs et (iii) des éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

### Objectif :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société sans tenir compte du résultat de la variation de la valeur des actifs ou passifs sur le portefeuille et des plus-values ou moins-values réalisées sur la vente des immeubles de placement et de l'autre résultat du portefeuille et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

### Réconciliation :

| (en € k)   | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|--|---------------|---------------|
| Résultat net (actionnaires du groupe) (IFRS)   | 48.866        | 18.887        |
| - Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)  | -431          | -1.135        |
| - Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)   | -26.546       | -6.590        |
| - Exclusion: autre résultat du portefeuille (viii)   | -637          | 576           |
| - Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (vi)                                  | -4.258        | 3.893         |
| - Exclusion: éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix) | -711          | -1.026        |
| <b>Résultat EPRA</b>   | <b>16.283</b> | <b>14.604</b> |
| Nombre moyen d'actions   | 3.288.547     | 3.288.146     |
| <b>Résultat EPRA par action (en €)</b>   | <b>4,95</b>   | <b>4,44</b>   |

## Marge opérationnelle

### Définition :

Cet indicateur de performance alternatif mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise comme un pourcentage du revenu locatif et est calculé en divisant le « résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille » par le « résultat locatif net ».

### Objectif :

Cet IAP permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

### Réconciliation :

| (en € k)  | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|---|---------------|---------------|
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 19.552        | 17.683        |
| Résultat immobilier                                     | 27.202        | 26.227        |
| <b>Marge opérationnelle</b>                             | <b>71,87%</b> | <b>67,42%</b> |

## Résultat distribuable par action

### Définition :

Le résultat distribuable par action consiste en le résultat EPRA augmenté des plus-values réalisées sur les ventes, divisé par le nombre d'actions

### Objectif :

Cet indicateur mesure la capacité de distribution de la société.

### Réconciliation :

| (en € k)                                       | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|--|---------------|---------------|
| Résultat EPRA                                  | 16.283        | 14.604        |
| Plus-values distribuables sur les ventes       | 5.236         | 5.019         |
| <b>Résultat distribuable</b>                   | <b>21.519</b> | <b>19.623</b> |
| Nombre moyen d'actions                         | 3.288.547     | 3.288.146     |
| <b>Résultat distribuable par action (en €)</b> | <b>6,54</b>   | <b>5,97</b>   |

---

# AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

---

## 2022

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2021          | Jeudi 24 février 2022     |
| Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet | Vendredi 1 avril 2022     |
| Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2021                | Mardi 3 mai 2022          |
| Dividende final exercice 2021 – Ex-Date                        | Lundi 9 mai 2022          |
| Dividende final exercice 2021 – Record Date                    | Mardi 10 mai 2022         |
| Dividende final exercice 2021 – Payment Date                   | Mercredi 11 mai 2022      |
| Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2022          | Mercredi 18 mai 2022      |
| Rapport financier semestriel – résultats au 30 juin 2022       | Mercredi 7 septembre 2022 |
| Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2022     | Jeudi 17 novembre 2022    |

## 2023

|  |                        |
|--|------------------------|
| Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2022          | Jeudi 16 février 2023  |
| Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet | Vendredi 31 mars 2023  |
| Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2022                | Mardi 2 mai 2023       |
| Dividende final exercice 2022 – Ex Date                        | Lundi 8 mai 2023       |
| Dividende final exercice 2022 – Record Date                    | Mardi 9 mai 2023       |
| Dividende final exercice 2022 – Payment Date                   | Mercredi 10 mai 2023   |
| Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2023          | Mercredi 17 mai 2023   |
| Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2023       | Jeudi 6 septembre 2023 |
| Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2023     | Jeudi 17 novembre 2023 |

### Investor relations

Home Invest Belgium ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a valeur officielle et fait foi.

Les versions française et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité de Home Invest Belgium.



**POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

**Sven Janssens**  
Chief Executive Officer

**Preben Bruggeman**  
Chief Financial Officer

Tél: +32.2.740.14.51  
E-mail: [investors@homeinvest.be](mailto:investors@homeinvest.be)  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

Home Invest Belgium  
Woluwedal 46, Bus 11  
B – 1200 Brussel





# Home Invest Belgium SA

SIR publique résidentielle de droit belge

Boulevard de la Woluwe 46/11

B-1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50

[investors@homeinvest.be](mailto:investors@homeinvest.be)

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

RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742