

**RAPPORT
FINANCIER
2023**



**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 € 781 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).

222.640 m²

immeubles de placement disponibles à la location

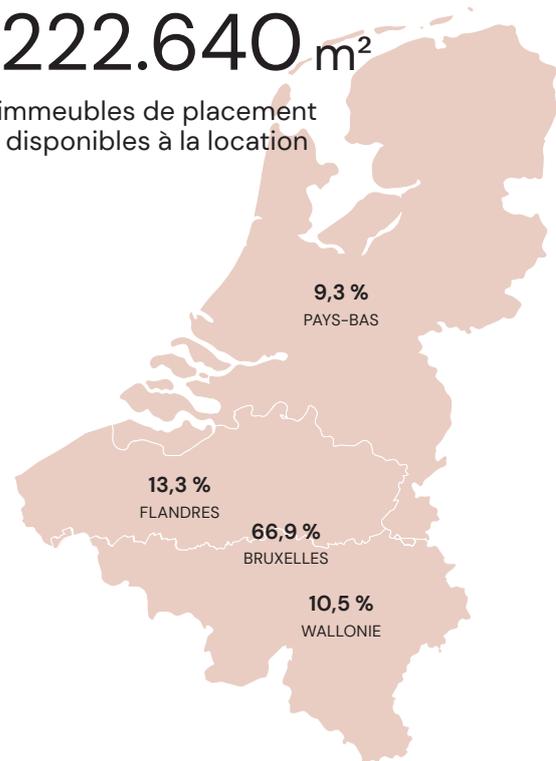


TABLE DES MATIÈRES

Facteurs de risque	4
Aperçu	18
Rapport de gestion	28
Vision ESG	48
Rapport immobilier	82
Home Invest Belgium en bourse	110
Déclaration de gouvernance d'entreprise	116
EPRA – Indicateurs de performance	138
États financiers	144
Document permanent	190

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 à la situation politique	11
Risques financiers	13
Risques liés à l'organisation interne	16
Risques liés au changement climatique	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 2023, 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 3,2 millions d'euros (8,9 % des loyers contractuels totaux) pour un seul complexe immobilier (Port Zélande) aux Pays-Bas, suivi de Be-Apart représentant au total 2,2 million d'euros de loyer (6,0 % des loyers contractuels) pour 4 immeubles en Belgique (pour plus de détails, nous renvoyons au Rapport immobilier).

Home Invest Belgium est titulaire d'un droit de superficie relatif aux bâtiments situés à Louvain-La-Neuve. La juste valeur de ces droits de superficie représente 3,6 % de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location.

Les loyers contractuels sur une base annuelle s'élèvent à € 4,02 millions et représentent 11,2 % des loyers contractuels totaux de Home Invest Belgium. Le droit de superficie expire le 7 juin 2026. A cette date, le bailleur aura la possibilité de (i) payer à Home Invest Belgium la valeur vénale des constructions, ou (ii) renouveler le droit de superficie pour une période de 49 ans sous la forme d'un bail emphytéotique. Il existe donc un risque qu'en cas de non-renouvellement du droit de superficie, Home Invest Belgium perde les loyers contractuels susmentionnés.

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

Description du risque

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.)

Maîtrise du risque

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 différents 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-propriétaires.

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 défaillante d'un projet)

Description du risque

Une gestion défaillante 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 cocontractants/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 gratuités.

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 gratuités ;
- 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 syndics 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. Statut 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. Statut 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 ses investissements immobiliers 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 %.

Home Invest Belgium a conclu des conventions de crédits et émis des emprunts obligataires dont certains prévoient une dette consolidée maximum de 60 % et 65 %.

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 2023, il s'élève à 50,02 %. 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 2023, 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'un montant notionnel de 40,0 millions d'euros. Cet emprunt obligataire d'une durée initiale de 10 ans arrive à échéance le 18 juin 2024. Cette obligation sera refinancée par des facilités de crédit.

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 11,0 millions d'euros, avec des dates d'échéance en 2023.

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 2023, Home Invest Belgium disposait de 378 millions d'euros en lignes de crédit :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de 278,00 millions d'euros conclues avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2024. La prochaine échéance est en 2025.
- Des emprunts obligataires à concurrence de 49,00 millions d'euros, avec des échéances entre 2028 et 2032.
- Une obligation de 40,00 millions d'euros arrivant à échéance en juin 2024 qui pourra être refinancée par des lignes de crédit bancaire à long terme.
- Des billets de trésorerie à court terme (« Commercial Paper ») pour un montant de 11,00 millions d'euros. Nonobstant le caractère à court terme des billets de trésorerie, le montant total de l'encours 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 six 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 4,7 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 compose 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 2023, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact positif de 20,10 million d'euros (montant qui aurait dû être payé pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2023) 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 2023, le volume total des actions de Home Invest Belgium échangées en bourse s'élève à 2.532.661, contre 3.004.483 pour l'exercice 2022.

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».

Depuis 2021, le logiciel ERP Axserion 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.

7. RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Description du risque

Le changement climatique peut entraîner des étés plus chauds sur le continent européen, ce qui peut nécessiter des adaptations des bâtiments pour maintenir des températures intérieures vivables (climatisation, isolation supplémentaire, etc.) et des niveaux d'humidité sous contrôle) et de maîtriser le niveau d'humidité. Il pourrait s'avérer nécessaire de repenser complètement la conception des bâtiments, en mettant davantage l'accent sur le refroidissement (actif et passif) des bâtiments. En outre, le changement climatique peut entraîner une élévation du niveau des mers et des conditions météorologiques extrêmes susceptibles d'endommager les bâtiments.

La gestion des risques

Pour atténuer ces risques, une attention maximale est accordée au refroidissement des bâtiments, aux aspects environnementaux et aux risques d'inondation pendant le développement des projets et dans le processus de diligence des acquisitions.

APERÇU



Les points clés de l'année

*L'année 2023 aura à nouveau été favorable à Home Invest Belgium.
Le taux d'occupation moyen est passé à 98,5 %.
La croissance like-for-like a été de 7,2 %.*

+11,3 %

Augmentation du
résultat locatif net

+14,7 %

Augmentation du
résultat EPRA

APERÇU

Lettre aux actionnaires	21
Chiffres clés	23
Notre parcours	24
Stratégie	26

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Home Invest Belgium a de nouveau réalisé de solides résultats d'exploitation en 2023

Notre approche intégrée, de l'investissement au développement en passant par la construction, la location, la gestion et la vente, nous permet de créer une plus-value pour l'actionnaire année après année, y compris en 2023. De plus, cette approche garantit un portefeuille de qualité: plus de la moitié de nos immeubles à moins de 10 ans, un excellent indicateur de durabilité.

La majorité de notre portefeuille, soit environ 66,9 %, 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.

Voici nos principales réalisations en 2023:

- Finalisation de la rénovation de L'Angelot – à Namur : Home Invest Belgium a achevé la rénovation totale de L'Angelot à Namur, ajoutant 51 unités résidentielles durables et de haute qualité à son portefeuille. Compte tenu de la bonne localisation du bâtiment et de la politique de durabilité de Home Invest Belgium, la société a décidé de ne pas vendre le bien en 2019, mais d'entreprendre une rénovation totale. Les appartements et studios ont depuis été rénovés avec des matériaux de haute qualité, équipés de tout le confort contemporain et avec une attention particulière à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Une grande attention a également été portée à l'efficacité énergétique. Après la rénovation, la consommation d'énergie primaire du bâtiment a diminué de 60 %. Entre-temps, les appartements et les studios ont tous été loués.
- Achèvement du projet résidentiel Niefhout – Turnhout : Le projet a été achevé en juin 2023. Le projet se compose de 92 appartements et d'un vaste espace de réunion public. Ce projet de construction neuve avec un label énergétique A est en parfaite adéquation avec les objectifs ESG de Home Invest Belgium. Le bâtiment est relié à un réseau de chaleur, ce qui permet d'éviter l'utilisation de combustibles fossiles. Il y a également des panneaux solaires et un toit vert qui permet de retarder et de réduire les rejets dans le réseau d'égouts. Tous les appartements ont une étiquette énergétique A avec une consommation moyenne d'énergie primaire de 32 kWh/m²/an.
- Augmentation de capital en juin 2023 : Home Invest Belgium a placé avec succès 1 791 706 nouvelles actions correspondant à 10 % des actions existantes au prix de € 14,90 par nouvelle action via un placement privé accéléré. Le prix d'émission représente une décote de 5,7 % par rapport au cours de l'action Home Invest Belgium après la clôture de la bourse le 27 juin 2023 (€ 15,80 par action). L'offre a généré un produit € 27 millions brut.

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium, le conseil d'administration propose d'augmenter la distribution aux actionnaires pour l'exercice 2023 à € 1,12 par action, soit une augmentation pour la 24^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,01 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,00 pour l'exercice 2022) qui sera proposé à l'assemblée générale du 7 mai 2024 ;
- une réduction des capitaux propres de € 0,11 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,10 pour l'exercice 2022) qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire.

Nous terminons l'année avec un bilan solide et une structure de financement équilibrée :

- Ratio d'endettement de 50,02 % (AR-SIR) et 48,83 % (IFRS) au 31 décembre 2023.
- Le coût du financement en 2023 est de 1,98 %.
- Home Invest Belgium dispose de 125 millions d'euros de lignes de crédit disponibles.
- Il n'y a pas d'échéances de lignes de crédit ou d'emprunts obligataires en 2024 et au premier semestre 2025. Les prochaines échéances se situent dans la seconde moitié de 2025. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.
- En conclusion, la rationalisation de l'organisation initiée il y a 5 ans porte à nouveau ses fruits. La marge opérationnelle a progressé pour atteindre 73,0 % en 2023 (contre 71,8 % en 2022).

Tout cela illustre les solides résultats opérationnels enregistrés en 2023, ce qui nous place en bonne position pour entamer l'année 2024. 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 2023. 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.



Preben Bruggeman
Dirigeant effectif



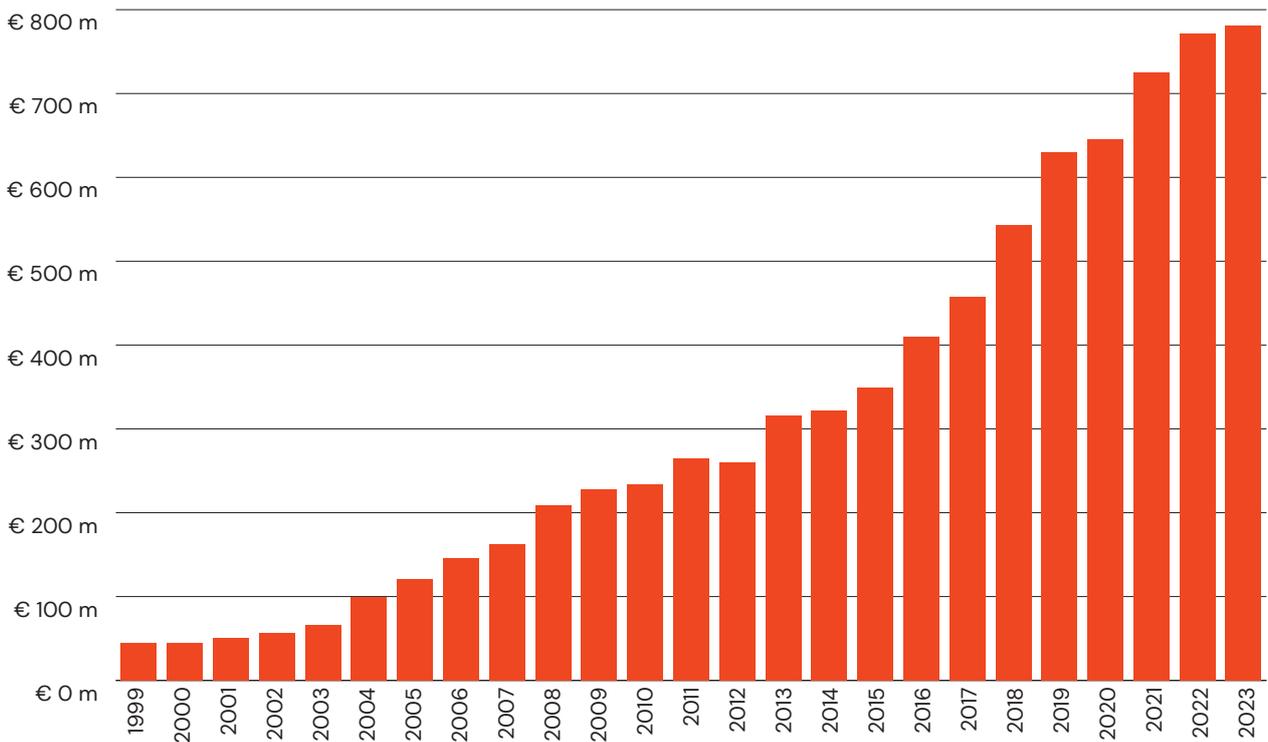
Ingrid Quinet
Dirigeant effectif



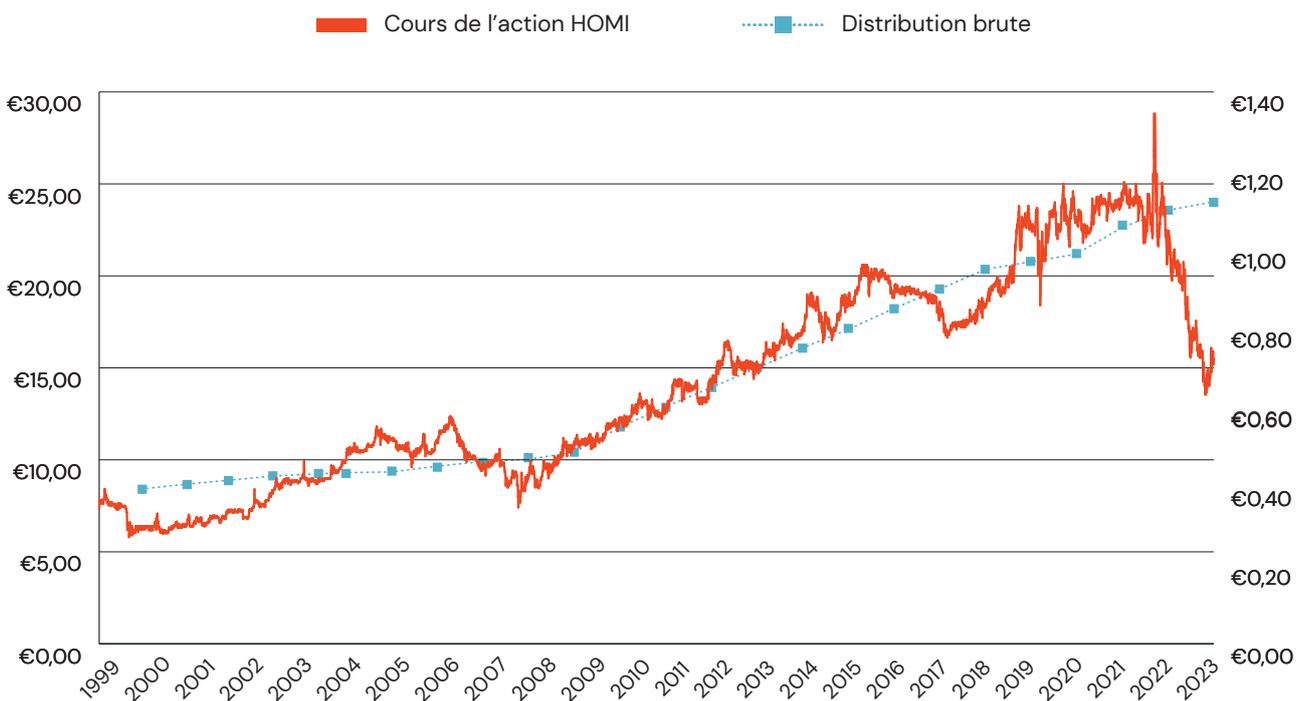
Liévin Van Overstraeten
**Président du conseil
d'administration**

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



2009

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

2011

Finalisation de la rénovation du complexe immobilier City Gardens à Louvain



2012

Apport de l'immeuble Odon Warland à Bruxelles

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



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

2018

- Inauguration du projet The Pulse à Molenbeek
- Acquisition des actions d'Immobilière 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 Vakantiehuisen 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 appartements 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





2006

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

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

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 Scheldeveugel à Audenarde
- Premier investissement aux Pays-Bas par l'acquisition de maisons de vacances à Ouddorp (Port Zélande)



2021

- Juin : réception du projet « The Felicity » à Laeken
- 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).



2022

- Mars : livraison du projet The Fairview
- Juin : livraison résidence RQU dans le quartier Européen à Bruxelles
- Octobre : acquisition du bâtiment gros œuvre fermé « Bloc D » dans le Quartier Bleu à Hasselt

2023

- Juin : finalisation de la rénovation de L'Angelot à Namur
- Juin : achèvement du projet résidentiel Niefhout à Turnhout
- Juin : augmentation de capital – 1 791 706 nouvelles actions



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 2500 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 restent les marchés traditionnels de Home Invest Belgium. La société a par ailleurs investi aux Pays-Bas.

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 2023	30
Résumé des comptes annuels consolidés au 31/12/2023	39
Autres éléments du rapport de gestion	45
Perspectives	46

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023

Activités de locations

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel s'accélérer au cours de l'exercice 2023, avec une forte demande pour des logements de qualité. Cela s'est traduit par un taux d'occupation élevé. Le taux

d'occupation moyen¹ des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 98,5 % en 2023 (contre 98,1 % en 2022). Le taux de croissance des loyers lfl (like-for-like) a été de 7,2 % en 2023..



¹ 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.

Projets de rénovation et de développement

Achèvement de la rénovation de L'Angelot – Namur – Belgique

En juin 2023, Home Invest Belgium a achevé la rénovation totale de L'Angelot à Namur, ajoutant 51 unités résidentielles durables et de haute qualité à son portefeuille immobilier.

L'Angelot est un immeuble d'angle historique situé au cœur de Namur, près du Beffroi et de la Place de l'Ange. Il fait partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium depuis sa création en 1999.

L'immeuble se compose d'un socle commercial composé de plusieurs magasins et au-dessus se situent les appartements et les studios.

Compte tenu de la bonne localisation du bâtiment et de la politique de durabilité de Home Invest Belgium, la société a décidé de ne pas vendre le bien en 2019, mais d'entreprendre une rénovation totale.

Depuis lors, les appartements et studios ont été rénovés avec des matériaux de haute qualité, offrant tout le confort moderne et avec une attention particulière à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Une grande attention a également été portée à l'efficacité énergétique. Après la rénovation, la consommation d'énergie primaire du bâtiment a été réduite de 60 %.

Les appartements et les studios sont entièrement loués.

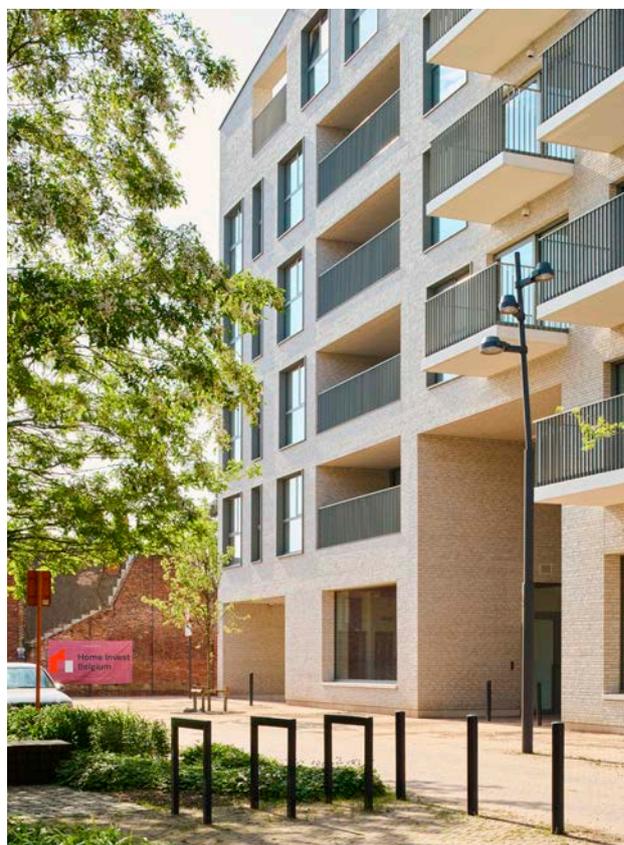


Réception du projet Niefhout – Turnhout – Belgique

En juin 2023, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Niefhout à Turnhout. Le projet se compose de 92 appartements et d'un vaste espace de rencontre public. Ce nouveau projet de construction avec un label énergétique A est en parfaite adéquation avec les objectifs ESG de Home Invest Belgium.

En décembre 2020, Home Invest Belgium a acquis, en partenariat avec ION, un projet de construction neuve faisant partie d'un projet de grande envergure dans le centre de Turnhout. Le projet a été achevé en juin 2023.

Le nouveau bâtiment a une superficie totale de 6.925 m², dont 6.339 m² d'appartements, 311 m² d'espace commun et un espace commercial de 275 m². La partie résidentielle comprend 92 appartements, dont 10 studios, 69 appartements d'une chambre, 9 appartements de deux chambres et 4 appartements de trois chambres.



Les appartements disposent de terrasses spacieuses et de grandes fenêtres pour un maximum de lumière. En outre, le projet résidentiel Niefhout dispose d'une cour commune, d'un jardin agréable, d'une salle de yoga, de 47 places de parking souterrain, de bornes de recharge pour les voitures électriques, d'un parking souterrain fermé pour les vélos et d'un ascenseur à vélos pour accéder au rez-de-chaussée.

Le projet est situé dans un environnement sans voiture et est entouré de 20 000 m² d'espace public et de nature, ce qui garantit la tranquillité et le bien-être de nos locataires. Niefhout se trouve également à distance de marche du centre de Turnhout et de Nieuwe Kaai.

Cet immeuble s'inscrit parfaitement dans la politique de durabilité de Home Invest Belgium. Le bâtiment est relié à un réseau de chaleur, ce qui évite l'utilisation d'énergies fossiles. Il y a également des panneaux solaires et un toit vert qui permet de retarder et de réduire les rejets dans le réseau d'égouts. Tous les appartements ont un score énergétique A avec une consommation moyenne d'énergie primaire de 32 Kwh/m²/an.

Le bâtiment est entièrement loué.

Résiliation de l'acquisition Key West (Bâtiment A) – Anderlecht – Belgique

En juin 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Immobil et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West, pour l'acquisition du bâtiment A, sous réserve de plusieurs conditions suspensives, dont l'obtention d'un permis d'urbanisme définitivement exécutoire et d'un permis d'environnement dans un délai convenu.

Les conditions suspensives convenues n'ayant pas été remplies à temps, Home Invest Belgium a décidé de ne pas acquérir le projet en juillet 2023.

Progrès Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles) – Belgique

Le projet Jourdan 95 concerne le réaménagement d'un immeuble de bureaux existant en 46 appartements et 61 places de parking, situé rue Jourdan 95, 1060 Saint-Gilles.

Après les travaux de démolition, les travaux structurels sont dans leur phase finale et les techniques et finitions ont déjà été entamées.

L'achèvement du projet est prévu pour le quatrième trimestre 2024.



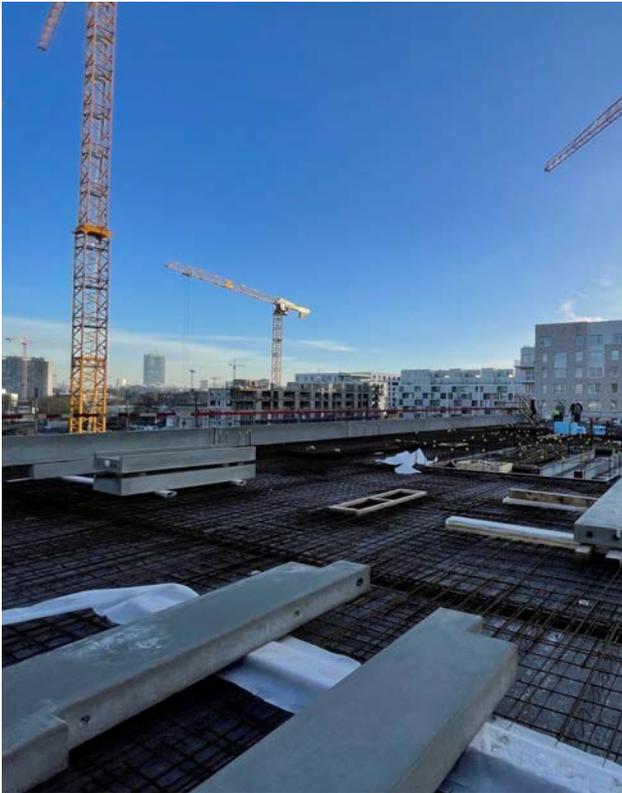
Progress City Dox (Lot 4) – Anderlecht (Bruxelles) – Belgique

En novembre 2021, Home Invest Belgium a acheté à Atenor le lot 4 du projet CITY DOX à Anderlecht.

Idéalement situé juste à côté du Vaartdijk à Anderlecht, le LOT 4 fait partie du grand projet CITY DOX le long du canal Bruxelles-Charleroi. Le LOT 4 sera développé en 163 unités résidentielles et 2 700 m² d'espace de production.

Actuellement, les travaux de gros œuvre sont en cours, mais le projet a été retardé en raison d'études de stabilité supplémentaires. Celles-ci ont depuis été achevées et les travaux ont repris.

L'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 2025.



Progrès Samberstraat 8-12 – Anvers – Belgique

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

Le projet a été achevé en février 2024.



Progress Quartier Bleu (Bloc D) – Hasselt – Belgique

En décembre 2022, Home Invest Belgium a acheté à Matexi le bâtiment de gros œuvre «Block D» dans le nouveau quartier Quartier Bleu sur le Kanaalkom à Hasselt.

Le bloc D offre de l'espace pour 37 unités résidentielles et dispose d'un jardin commun sur le toit.

Il s'agit d'un bâtiment fermé dont les finitions sont en cours et la livraison est prévue pour le premier trimestre 2024.



Ventes

En 2023, Home Invest Belgium a réalisé un nombre limité de ventes pour un prix de vente net de 0,16 million d'euros. Sur ces ventes, une plus-value nette de 0,03 million d'euros a été réalisée par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de 0,06 million d'euros par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés).

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés) contribuent positivement au résultat distribuable de la société, qui constitue la base du paiement du dividende.

Efficacité énergétique du portefeuille résidentiel

Les logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 121 kWh/m²/an au 31 décembre 2023.

L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire encore la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.

En comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seulement 17 % du marché est en dessous de 150 kWh/m²/an ; seulement 6 % du marché est en dessous de 95 kWh/m²/an.²

ABB – Renforcement des fonds propres de € 26,70 millions

Le 3 juillet 2023 la société a émis 1 791 706 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital par placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 26,70 millions. Le prix d'émission était de € 14,90 ce qui représente une décote de 5,7 % par rapport au cours de clôture de Home Invest Belgium de la veille du lancement de l'offre.

² Source: Bruxelles Environnement, «Certification PEB des habitations individuelles» (données 2021).

Corporate governance

Composition du conseil d'administration

Fin du mandat Eric Spiessens

Le mandat de vice-président et d'administrateur indépendant de M. Eric Spiessens a pris fin lors de l'assemblée générale de la société du 2 mai 2023.

Nominations et renouvellements de mandats d'administrateurs

L'assemblée générale du 2 mai 2023 a approuvé les nominations et renouvellements de mandats suivants :

- (i) nomination de M. Christophe Mignot en tant qu'administrateur non exécutif, pour un mandat de 4 ans commençant à la fin de l'assemblée générale et se terminant à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2027 ;
- (ii) renouvellement des mandats d'administrateur non exécutif de Wim Arousseau et de monsieur Johan Van Overstraeten, pour un délai de 4 ans commençant à la fin de l'assemblée générale pour se terminer à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2027 ;
- (iii) le renouvellement des mandats d'administrateurs indépendants de madame Hélène Bostoën, madame Suzy Denys, madame Christel Gijsbrechts et monsieur Philip De Greve, pour délai de 4 ans commençant à la fin de l'assemblée générale pour se terminer à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2027.

Monsieur Philip De Greve a été nommé vice-président du conseil d'administration avec effet au 19 avril 2023.

Composition des comités

Monsieur Philip De Greve a été nommé par le conseil d'administration membre du comité d'audit avec effet au 19 avril 2023. Le comité d'audit a nommé Philip De Greve président du comité d'audit.

Madame Christel Gijsbrechts a été nommée par le conseil d'administration en tant que membre du comité de nomination et de rémunération.

Changements au niveau de la direction de Home Invest Belgium

Home Invest Belgium (HIB) et M. Sven Janssens, Chief Executive Officer, ont convenu d'un commun accord de mettre fin à leur collaboration. Son mandat d'administrateur (délégué) et de dirigeant effectif de HIB prend donc fin le 12 avril 2023, après avoir mené à bien sa mission. Le processus de sélection d'un nouveau CEO a été lancé.

La gestion quotidienne et la direction effective de la société seront temporairement assurée, jusqu'à la nomination d'un nouveau CEO, par :

- monsieur Preben Bruggeman, Chief Financial Officer, et
- madame Ingrid Quinet, Chief Legal Officer.

Madame Ingrid Quinet a été nommée dirigeant effectif le 9 mars 2023.

Conflits d'intérêts

La procédure prévue aux articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et des associations a été utilisée dans une réunion en 2023. Le 26 juin 2023, le conseil d'administration a appliqué cette procédure dans le cadre de l'augmentation de capital du 3 juillet 2023.³

Extrait du procès-verbal du 26 juin 2023 à 17h15:

"DECLARATION PRÉALABLE

Liévin Van Overstraeten et Johan Van Overstraeten ont déclaré avoir un intérêt qui pourrait entrer en conflit avec celui de la Société lors de la discussion des points 1 à 3 de l'ordre du jour. Sous ces points de l'ordre du jour, les résultats du sondage du marché seront discutés d'une part et la documentation transactionnelle dans le cadre de l'Augmentation de capital (les deux termes sont définis ci-dessous) sera discutée et approuvée d'autre part. Stavos Real Estate BV s'est engagée irrévocablement et inconditionnellement envers la Société à souscrire à l'Augmentation de capital pour au moins sa part proportionnelle de sa participation actuelle dans la Société au prix d'émission final des nouvelles actions (l'Engagement Ferme de Souscription), tel qu'il sera déterminé par le Conseil d'administration (ou les administrateurs et/ou membres du management exécutif spécialement autorisés par le Conseil d'administration, selon le cas) en consultation avec les Joint Global Coordinators, en tenant compte de divers paramètres, y compris, entre autres, les résultats de l'Augmentation de capital et le cours de l'action de la Société. Ce faisant, le Conseil d'administration, en application de l'article 48(1) de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la loi GVV), tient également compte de l'évaluation des actifs détenus par la Société (et les sociétés de son périmètre).

Stavos Real Estate BV a ainsi conditionné l'Engagement Ferme de Souscription à l'obtention de l'engagement

³ Communiqué de 28 juin 2023: https://corporate.homeinvest.be/media/yc4kjr2/20230628_launch-press-release-fr.pdf.

de la Société d'allouer 28,2 % des nouvelles actions qui lui sont garanties dans l'ABB, limitées au prorata de sa participation actuelle (la Pré-allocation). Tant Liévin Van Overstraeten que Johan Van Overstraeten, actionnaires ultimes du groupe Van Overstraeten (Stavos Real Estate BV, Van Overstraeten Patrimoniumbeheer SA, et Messieurs Hans Van Overstraeten, Johan Van Overstraeten, Bart Van Overstraeten et Liévin Van Overstraeten), ainsi qu'administrateurs de la Société, ont donc un conflit d'intérêts potentiel au sens de l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 7:96 du CSA, les administrateurs concernés ne peuvent participer à la délibération ou à la décision et ce procès-verbal doit contenir les mentions suivantes : nature de l'opération, justification des décisions prises et conséquences patrimoniales des opérations pour la Société. Ces entrées sont incluses ci-dessus et ci-dessous.

La nature de l'opération

La Société souhaite procéder à une augmentation de capital en numéraire par l'émission d'un maximum de 1.791.706 nouvelles actions dans le cadre du capital autorisé avec annulation des droits de souscription préférentielle légaux (en partie en faveur des actionnaires de référence actuels de la société, Stavos Real Estate BV et AXA Belgium SA) et sans octroi d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants de la Société (l'Augmentation de capital).

Justification des décisions prises

L'Engagement Ferme de Souscription qui sous-tend la Pré-allocation donne à la Société l'assurance que (si elle choisit de réaliser l'Augmentation de capital) 28,2 % des nouvelles actions offertes dans le cadre de l'offre, au prix d'émission final, seront souscrites. En outre, Stavos Real Estate BV, une société du groupe Van Overstraeten, en tant qu'actionnaire historique de référence de la Société, avec son Engagement Ferme de souscription, démontre une fois de plus sa confiance dans la société et ses perspectives d'avenir. Le conseil d'administration estime que cela contribuera au succès et à la fixation du prix de l'offre.

Le Conseil d'administration souhaite accorder la Pré-allocation et la renonciation conséquente au droit de préférence statutaire des actionnaires existants (et sans accorder de droit d'allocation irréductible à ces derniers) en partie en faveur de Stavos Real Estate BV et AXA Belgium SA (et, suite à la Pré-allocation, la détermination du prix d'émission) dans le cadre de l'Augmentation de capital, en particulier au vu des circonstances

suivantes: (i) l'Engagement Ferme de Souscription sous-jacent à la Pré-allocation soutiendra le succès et le prix de l'Augmentation de capital, (ii) l'Engagement Ferme de Souscription sous-jacent à la Pré-allocation fournira à la Société l'assurance que (si elle choisit de mettre en œuvre l'Augmentation de capital) sur 28,2 % et 17,4 % des nouvelles actions, au prix d'émission final, seront souscrites et (iii) Stavos Real Estate BV, par son Engagement Ferme de Souscription, démontre une fois de plus sa confiance dans la Société et ses perspectives d'avenir. Il n'en résulte aucune dilution financière supplémentaire, puisque Stavos Real Estate BV s'est engagée, dans le cadre de l'Engagement Ferme de Souscription, à souscrire de nouvelles actions au prix d'émission final.

L'objectif principal de l'Augmentation de Capital s'inscrit dans le cadre de la recherche d'une structure de financement équilibrée et consiste à permettre à la Société d'obtenir de nouveaux moyens financiers et de renforcer ses fonds propres afin de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et de renforcer le bilan en réduisant le ratio d'endettement.

La Société a l'intention d'utiliser le produit net de l'augmentation de capital, le cas échéant en combinaison avec un financement par crédit, pour financer son pipeline d'investissements et poursuivre sa croissance.

L'Engagement Ferme de Souscription du Stavos Real Estate BV démontre une fois de plus sa confiance dans la Société et ses perspectives d'avenir. Le conseil d'administration estime que cela favorisera le succès et la fixation du prix de l'Augmentation de capital.

Les conséquences patrimoniales des opérations pour la Société

Si l'Augmentation de capital n'est pas réalisée ou est réalisée pour un montant inférieur au montant maximum déterminé par le Conseil d'administration, la Société pourrait devoir recourir à d'autres formes de financement afin de financer son pipeline d'investissements et sa croissance future, ce qui pourrait avoir un impact croissant sur le ratio d'endettement de la Société. Même si l'augmentation de capital est réalisée pour un montant inférieur au montant maximum déterminé par le Conseil d'administration, Stavos Real Estate BV honorera l'engagement de souscription fixe (idem pour AXA Belgium SA en ce qui concerne son engagement de souscription). Stavos Real Estate BV a ainsi subordonné l'Engagement Ferme de Souscription à l'octroi de la Pré-allocation par le Conseil d'administration (idem pour AXA Belgium SA en ce qui concerne son engagement de souscription). En conséquence, la

société réalisera déjà au moins 28,2 % et 17,4 % respectivement de l'Augmentation de capital.

Le commissaire de la Société est informé de ce conflit d'intérêts.

Chacun des autres administrateurs, présents ou représentés, déclare(nt) ne pas avoir de conflit d'intérêts au

sens de l'article 7:96 du CSA, de l'article 7:97 du CSA ou au sens de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées en ce qui concerne les décisions ou opérations décrites dans l'ordre du jour. »

Déclarations

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 50,02 % (AR SIR) et 48,83 % (IFRS) au 31 décembre 2023. La société dispose de 125 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 2024. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre de 2025.

Activités de location

Le taux d'occupation a augmenté à 98,5 % en 2023 (contre 98,1 % en 2022). Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,1 % d'immobilier résidentiel, dont le segment «tourisme» représente 7,2 %. Les segments «bureaux» et «commerce» représentent 5,1 % et 4,8 % des placements en biens immobiliers disponibles à la location. Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 66,9 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 10,5 % en Région wallonne, pour 13,3 % en Région flamande et pour 9,3 % aux Pays-Bas.

RÉSUMÉ DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31/12/2023

Chiffres clés consolidés

COMPTE DE RÉSULTAT (en k €)	2023	2022
RÉSULTAT LOCATIF NET	34.596	31.074
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	25.253	22.320
MARGE OPÉRATIONNELLE⁴	73,0 %	71,8 %
XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement	28	-15
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-23.793	4.894
XIX. Autres résultats du portefeuille	363	-952
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-23.401	3.927
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1.852	26.248
XX. Revenus financiers	95	70
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.121	-5.110
XXII. Autres charges financières	-96	-94
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11.330	32.323
RÉSULTAT FINANCIER	-16.452	27.189
XXIV. Part dans le résultat des sociétés et des coentreprises associées	654	4.049
IMPÔTS	-335	-256
RÉSULTAT NET	-14.281	57.230
Exclusion du résultat sur portefeuille	+23.401	-3.927
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+11.330	-32.323
Exclusion des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées	+730	-2.508
RÉSULTAT EPRA⁵	21.181	18.471
Nombre moyen d'actions ⁶	18.701.976	17.106.685
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €)	-0,76	3,35
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	1,13	1,08

⁴ Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

⁵ 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.

⁶ Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les 93.688 actions propres détenues par la société.

BILAN	31/12/2023	31/12/2022
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	417.761	410.064
Total des actifs	807.808	812.362
Taux d'endettement (AR SIR) ⁷	50,02 %	51,95 %
Taux d'endettement (IFRS) ⁸	48,83 %	50,77 %
PAR ACTION	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions à la date de clôture ⁹	19.615.078	17.785.785
Cours de bourse à la date de clôture	15,50	21,80
IFRS VAN par action ¹⁰	21,30	23,06
Prime par rapport à l'IFRS VAN (à la date de clôture)	-27,2 %	-5,5 %
EPRA NTA par action ¹¹	20,36	21,40
Prime par rapport à l'EPRA NTA (à la date de clôture)	-23,9 %	1,8 %

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Le nombre moyen d'actions a été calculé à l'exclusion des 93.688 actions détenues par la société.

¹⁰ IFRS VAN par action = valeur de l'actif net par action selon les normes IFRS.

¹¹ EPRA NTA 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 2023 s'élève à € 34,60 millions (par rapport à € 31,07 millions en 2022).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 25,25 millions en 2023 (contre € 22,32 millions en 2022).

La marge opérationnelle¹² s'est élevée à 73,0 % en 2023 (par rapport à 71,8 % en 2022).

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € -23,40 millions en 2023.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,03 million en 2023. Home Invest Belgium a vendu en 2023 des immeubles de placement pour € 0,16 millions.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement en 2023 pour un montant de € 23,79 millions. Ces variations consistent en :

- Une variation négative de € 20,11 millions en Belgique, principalement due à une augmentation des coûts de construction pour les projets de développement en cours et
- Une variation négative de € 3,68 millions aux Pays-Bas, en partie due à une augmentation de la taxe de transfert de 8,00 % à 10,40 %.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € 0,36 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent en 2023 à € 5,12 millions. Le coût de financement moyen¹³ s'élève à 1,98 % sur cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -11,33 millions en 2023. 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 € 0,34 million en 2023 (contre € 0,26 million en 2022).

Résultat net

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € -14,28 millions en 2023, soit € -0,76 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 € 21,18 millions en 2023, soit une hausse de 14,7 % (par rapport à € 18,47 millions pour l'année 2022).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 4,89 %. Il est passé de € 1,08 en 2022 à € 1,13 en 2023.

¹² Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat locatif net).

¹³ Le coût de financement moyen = le coût des intérêts, y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture, augmenté des intérêts intercalaires activés, divisé par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.

Commentaires sur le bilan consolidé

Capitaux propres et VAN par action

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres du groupe s'élevaient à € 417,76 millions, soit une augmentation de 1,9 % par rapport au 31 décembre 2022.

L'IFRS NAV par action a diminué de 7,6 % pour passer à € 21,30 au 31 décembre 2023 (contre € 23,06 au 31 décembre 2022).

L'EPRA NTA par action a diminué de 4,9 % pour passer à € 20,36 au 31 décembre 2023 (contre € 21,40 au 31 décembre 2022).

Structure de financement

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 50,02 % au 31 décembre 2023. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 48,83 %.

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 € 344,66 millions, pour financer de nouveaux investissements.

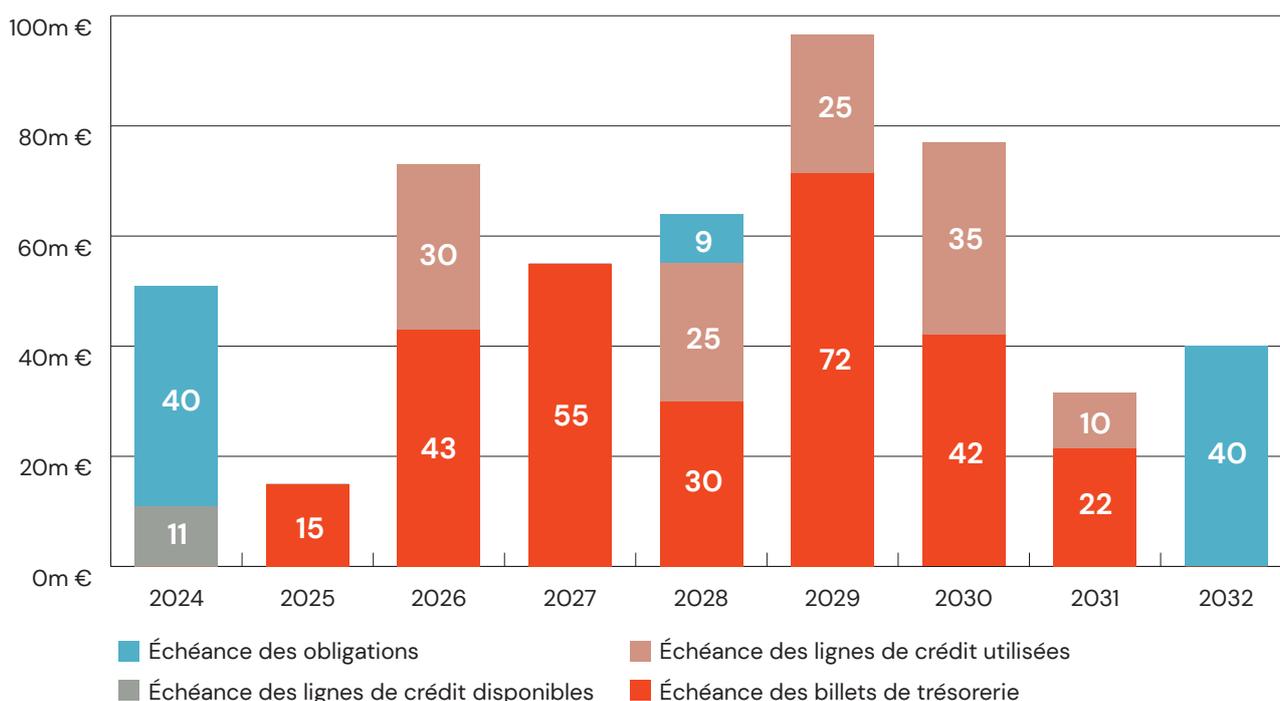
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 89,09 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes financières

Au 31 décembre 2023, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 378,00 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 278,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Il n'y a pas de dates de maturité en 2024. La prochaine date de maturité est au second semestre de 2025 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence € 49,00 millions avec des dates de maturité entre 2028 et 2032 ;
- Un emprunt obligataire de 40,00 millions d'euros arrivant à échéance en juin 2024 qui pourront être refinancés par des lignes de crédit bancaire à long terme ; ;
- Billets de trésorerie à court terme (« commercial paper ») pour un montant de € 11,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des commercial paper, le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (back-up lines).

ÉCHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (EN € MILLIONS)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,7 ans.

Au 31 décembre 2023, Home Invest Belgium disposait de €125,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- €11,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- €40,00 millions de lignes de crédit à long terme pour refinancer l'emprunt obligataire arrivant à échéance en juin 2024 ;
- €74,00 millions de lignes de crédit disponibles.

Couverture des intérêts

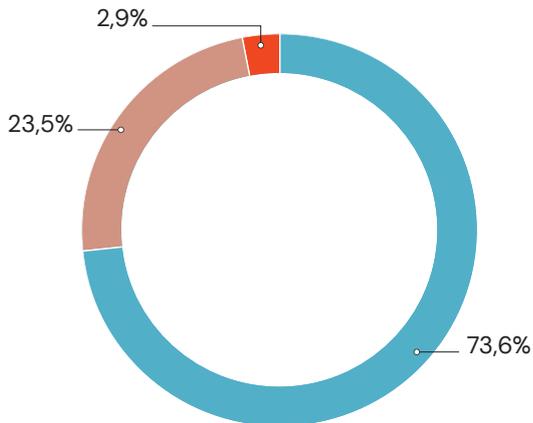
Au 31 décembre 2023, 93,1% des dettes financières (soit un montant de €352,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 4,9 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de €20,10 millions en raison d'une hausse des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

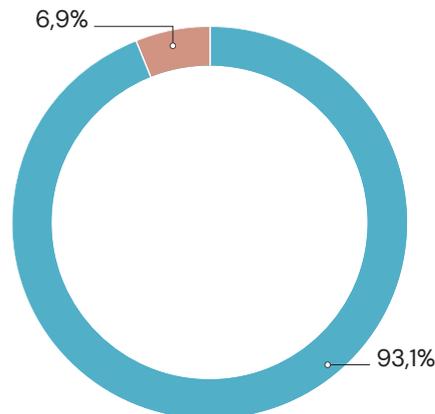
Par sa politique de couverture, le conseil d'administration souhaite protéger la société contre une hausse éventuelle des taux d'intérêt.

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 2023, 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 2023 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

Monsieur Philip De Greve, 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 93.688 actions propres.

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) se trouve dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » aux pages 116 à 135 du présent rapport financier annuel.

PERSPECTIVES

Dividende

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium, le conseil d'administration propose d'augmenter la distribution aux actionnaires pour l'exercice 2023 à € 1,12 par action (contre € 1,10 en 2022), soit une augmentation pour la 24^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,01 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,00 pour l'exercice 2022) qui sera proposé à l'assemblée générale du 7 mai 2024 ;
- une réduction des capitaux propres de € 0,11 par action (une augmentation de € 0,1 par rapport à € 0,10 pour l'exercice 2022) qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire.

Le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

Le conseil d'administration se base sur les éléments suivants :

- le revenu locatif indexé constant des immeubles de placement existants ;
- la gestion des coûts opérationnels de la société ;
- la politique de couverture de la société qui donne une bonne visibilité sur les charges d'intérêt et les rend évaluables à moyen terme ;
- le pipeline existant des projets de développements.

En outre, le conseil d'administration souligne les réserves importantes que la société a constituées au fil des ans constituent un coussin de sécurité pour l'avenir.

Perspectives 2024

En 2023, les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement

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 à 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.

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

Pour 2024, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,15 (par rapport à € 1,13 en 2023).



VISION ESG

VISION ESG

Introduction	49
Cadre ESG	53
Implémentation ESG	57
Green Finance Framework et utilisation du produit	78
Lexique	79

INTRODUCTION

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 annuel¹, 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 démolition².

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.

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

² 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 2000), 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 a été introduite en 2023. 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 2023, cette application a été 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 2023, la direction gérait une équipe d'une quarantaine 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.

PARTIES PRENANTES EXTERNES

La gouvernance sociale revêt également une importance considérable pour nos parties prenantes externes. Les clients, fournisseurs et investisseurs peuvent être considérablement affectés par les politiques et pratiques sociales de notre organisation. Des aspects tels que la réputation et la perception du marché, la valeur pour les investisseurs et la gouvernance sociale au sein de l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement, où les normes éthiques et les conditions de travail sont cruciales, jouent un rôle essentiel.

Cela montre clairement que la gouvernance sociale influence non seulement le fonctionnement interne de notre organisation, mais a également des implications substantielles sur la perception et l'appréciation de notre organisation par les parties prenantes externes. L'intégration complète des considérations sociales dans les politiques et pratiques de notre organisation a le potentiel de créer des relations durables et de générer de la valeur pour les parties prenantes internes et externes.

Dans les années à venir, nous resterons déterminés à impliquer les parties prenantes internes et externes dans la politique ESG de notre organisation et à affiner et développer davantage nos politiques internes.

Nous nous efforçons de les sensibiliser à leur propre responsabilité en la matière, dans le but de contribuer ensemble à un impact positif et à la durabilité.

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, en 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 œuvrons 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.

Entrepreneur

Nous encourageons l'initiative et promouvons l'entrepreneuriat. 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 entraînons. 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 OPPORTUNITÉS
ESSENTIEL		
CHANGEMENT CLIMATIQUE PHÉNOMÈNES MÉTÉOROLOGIQUES EXTRÊMES	Recul du confort pour nos locataires Augmentation du CTP (coût total de propriété).	Analyse des risques Matériaux résistants à la chaleur Objectifs en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation
MANQUE DE MATIÈRES PREMIÈRES	Augmentation du CTP Augmentation des retards dans le développement des nouveaux projets et la réparation	Charte de circularité Utilisation de ressources et de matériaux alternatifs
URBANISATION	Saturation des réseaux La qualité de vie se détériore (zones de chaleur ; qualité de l'air ; confort individuel)	Développement de communautés Diminution du CTP
PÉNURIE DE TERRAINS	Augmentation du CTP	Densification créative Rénovation de biens immobiliers obsolètes existants
PERTE DE BIODIVERSITÉ	Recul du bien-être	Intégration de directive relative à la conservation de la biodiversité et à l'amélioration de la biophilie
AUGMENTATION DE LA DEMANDE D'ÉNERGIE	Augmentation des coûts énergétiques	Recours à des technologies à faible consommation, développement d'une production énergétique locale propre et de ressources alternatives.

	RISQUES	MAÎTRISE DES RISQUES OPPORTUNITÉS
IMPORTANT		
NUMÉRISATION ET NOUVEAUX MODÈLES D'ENTREPRISE/ D'ORGANISATION	Protection des données à caractère personnel	Diminution du CTP Développement de communautés Démobilisation de main-d'œuvre
DÉVELOPPEMENTS TECHNOLOGIQUES	Complexité trop élevée pour l'utilisation et la maintenance	Diminution du CTP Démobilisation de main-d'œuvre
INÉGALITÉ	Sentiment de sécurité	Besoin croissant de logements abordables
À SUIVRE		
VIELLISSEMENT DE LA POPULATION	Besoin de logements adaptés	Besoin croissant de logements Augmentation de la durée moyenne de location
MONDIALISATION	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 ³	PARTIES PRENANTES EXTERNES
2021	Conseil d'Administration Equipe dirigeante Collaborateurs	Locataires	
2022	Responsable des ressources humaines Gestion du portefeuille (gestion des biens immobiliers, gestion des locations et Solution Center)	Agent immobilier Institutions financières Actionnaires	
2023		Entrepreneurs	Pouvoirs publics Communautés environnantes

³ 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.

Dans les années à venir, les normes ESRS telles que déterminées par l'Europe deviendront également les normes les plus importantes pour notre organisation dans le cadre du reporting CSRD. Les références ci-dessus seront intégrées dans ce cadre.

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 Council⁴ :

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 :

⁴ <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.

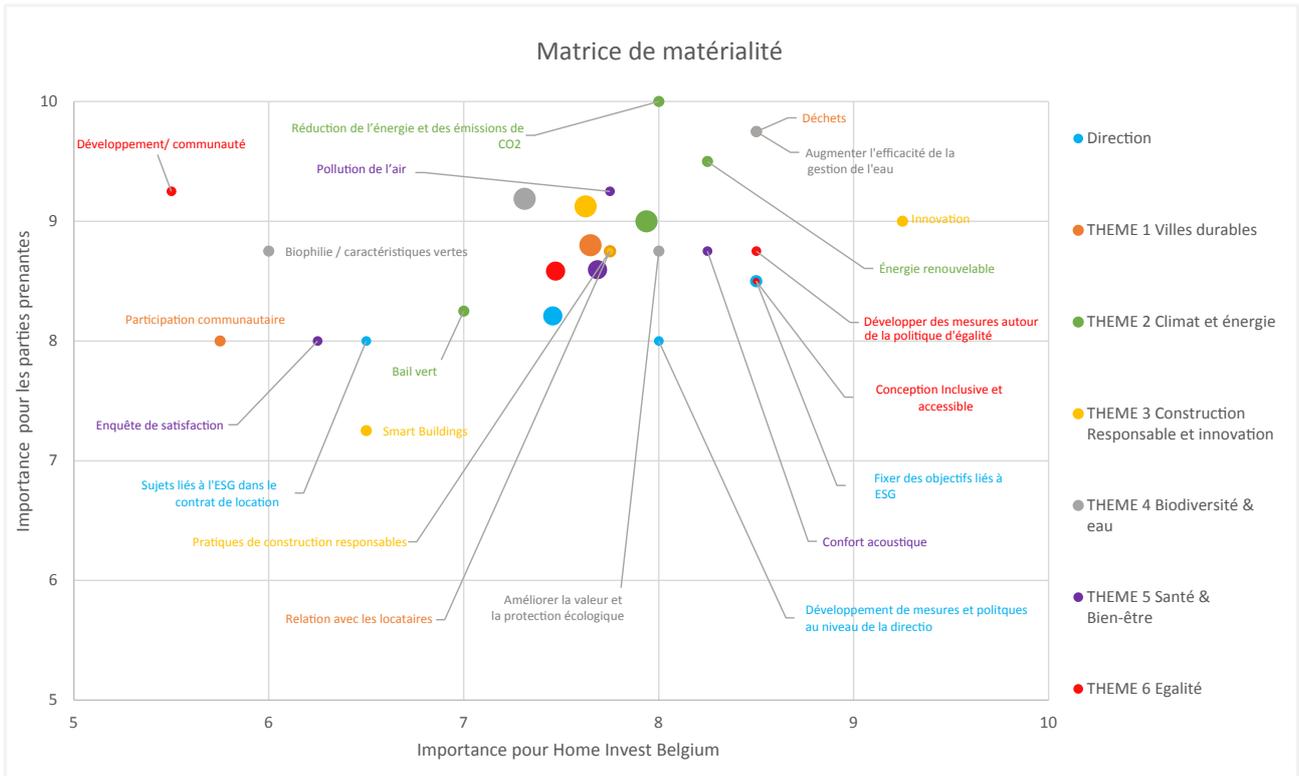
La matrice de matérialité a été élaborée par le biais :

- 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.



Normes ESRS et reporting CSRD

Les ESRS (Environmental, Social, and Governance Reporting Standards) sont des normes de reporting sur le développement durable qui sont soutenues par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), une ligne directrice pour le reporting sur le développement durable des entreprises. La CSRD, en vigueur depuis janvier 2023, vise à aligner le reporting développement durable sur le reporting financier. Les entreprises doivent fournir des informations pertinentes, comparables et fiables sur leurs impacts, risques et opportunités en matière de développement durable.

L'ESRS se compose de 12 normes, dont deux normes horizontales et dix normes thématiques. Les normes horizontales définissent les principes généraux de reporting et les concepts fondamentaux, tels que la double matérialité et les limites de reporting. Les normes thématiques comprennent des exigences spécifiques en matière de reporting sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance.

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 leurs tours 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
- 2022-2026 : 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, implémentation de standards de reporting pertinents.
- 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. Dans le cadre du développement du « Green Deal », Home Invest Belgium s'engage à se conformer progressivement aux exigences de reporting selon les normes ERS dans les années à venir. Au cours de cette phase de transition, nous collecterons des données pour préciser davantage les objectifs concrets ou affiner davantage 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.

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 vers des voitures de société électriques et le budget mobilité a été introduit comme une option flexible. Les salariés ont la possibilité d'échanger leur voiture de société contre un budget mobilité. La location de vélos (électriques) à un prix abordable est également possible pour chaque collaborateur.

L'équipe Work Together, composée de différentes fonctions et niveaux de poste, reste déterminée à évaluer les attentes de nos collaborateurs en matière de mobilité, de télétravail, d'horaires de travail flexibles et d'autres aspects, et à explorer comment notre entreprise peut contribuer dans ce domaine.

Portée

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.

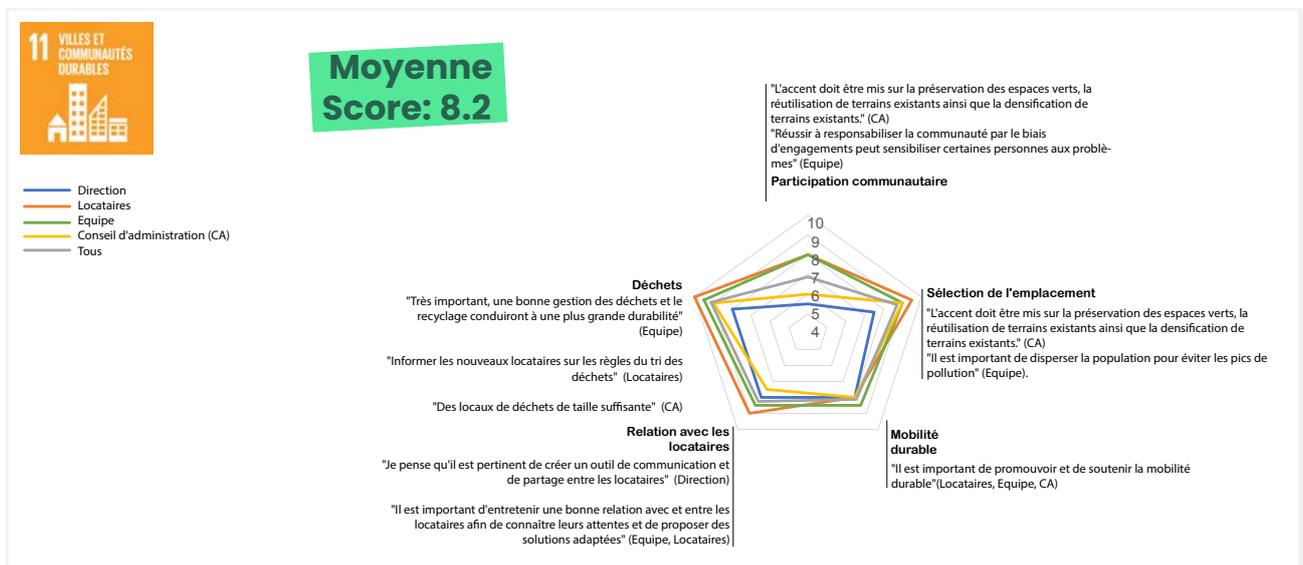
THÈME 1 : VILLES DURABLES



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	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
LIEU			
DÉVELOPPEMENT	Portefeuille Développement Rénovation	100 % des investissements dans des villes de minimum 50 000 habitants/habitantes	En permanence
	Acquisition Rénovation	Pour les bâtiments existants, on examine systématiquement si la totalité ou la majeure partie de la structure peut être préservée.	En permanence
COMMUNAUTÉ			
LOGEMENTS DE QUALITÉ ET ABORDABLES	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...).	2024
	Portefeuille Développement Rénovation 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
BAILLEUR DE CHOIX	Portefeuille	Enquête de satisfaction des locataires	En permanence
	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
SERVICES AUX LOCATAIRES	Développement Rénovation	Dans la mesure du possible, un espace de coworking + dropbox (aménagement de boîtes de dépôt de colis)	En permanence
	Portefeuille Acquisitie	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 via le tenant app
INFORMATION ET SENSIBILISATION DES LOCATAIRES	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...)	En permanence via le tenant app
ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS	Développement Rénovation	Accessibilité personnes à mobilité réduite – érepris dans le programme des exigences (100 % accessible)	En permanence
	Développement Rénovation	1 % des nouvelles unités (avec un minimum de 1 unité / projet) équipées pour les personnes à mobilité réduite	En permanence
ESPACES VERTS EXTÉRIEURS	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Analyse de l'applicabilité de la règle des 3/30/300 et définition des objectifs : • vue sur 3 arbres • 30 % du site en pleine terre • à 300 m max. d'une zone verte accessible. Si ce qui précède n'est pas réalisable : les actifs sont situés à moins de 300 m d'un espace vert privé ou collectif.	En permanence.
		Mise en œuvre des objectifs	2023-2025
IMPACT SUR LA COMMUNAUTÉ	Portefeuille	Étude visant à évaluer l'impact que les actifs peuvent avoir sur l'environnement	2025
	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	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
MOBILITÉ			
ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS	Développement Rénovation 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
VÉLO	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Voies pour piétons et cyclistes dans le parking Espace fermé pour les vélos	50 % en 2023 ; 80 % en 2025
	Portefeuille Développement Rénovation 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 DA : 50 % en 2024 ; 80 % en 2025
PRÉVENTION DE LA POLLUTION			
DÉCHETS DES LOCATAIRES	Portefeuille	Sensibilisation : Informer les locataires de l'importance de réduire les déchets	2022
DÉCHETS CONSTRUCTION / RÉNOVATION	Développement Rénovation	<ul style="list-style-type: none"> Élaboration d'un plan de gestion des déchets Les matériaux à réutiliser sont répertoriés AVANT la démolition Formulation d'objectifs en matière de réutilisation/recyclage Tri des déchets sur le site. En cas de manque de place, la démolition/l'élimination sera effectuée en plusieurs phases. Suivi des données (dangereux/non dangereux % de réutilisation, recyclage...) 	À partir de 2026

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.⁵

Le secteur de la construction a un impact majeur sur l'atmosphère et est responsable d'une grande partie des émissions annuelles de CO₂ 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'UE⁶ chaque année. Cette énergie est principalement produite à partir de combustibles fossiles et entraîne donc l'émission d'énormes quantités de CO₂.

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 égard⁷.

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.

⁵ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SRI5_SPM_version_report_LR.pdf

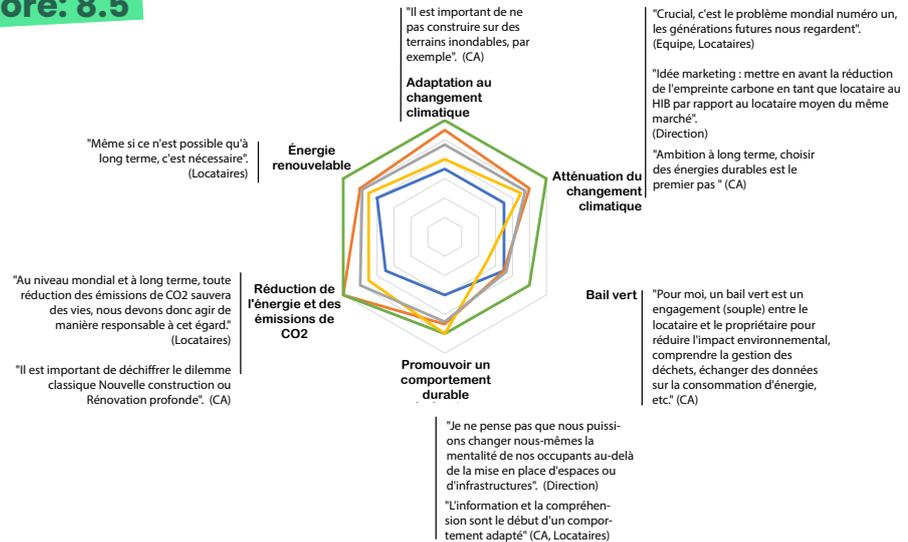
⁶ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SRI5_SPM_version_report_LR.pdf

⁷ https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF



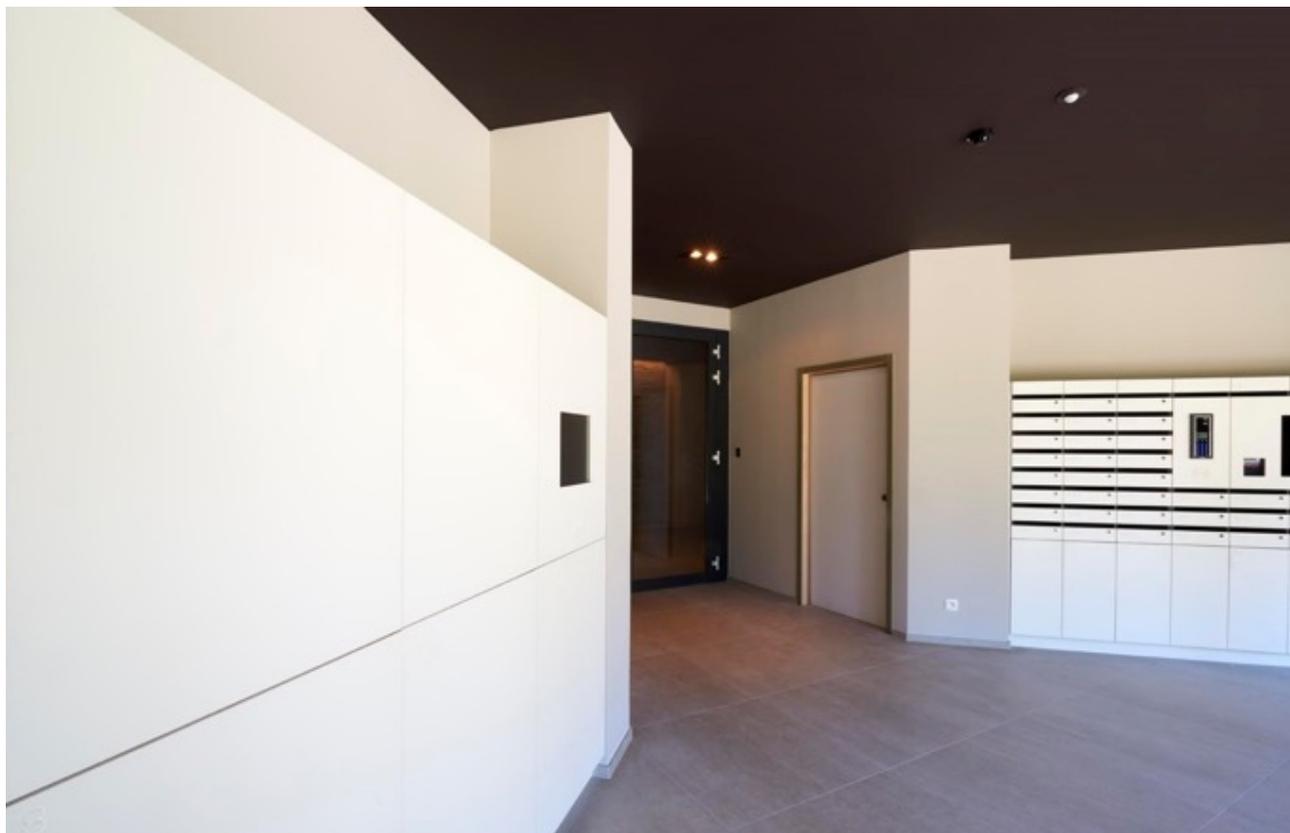
Moyenne Score: 8.5

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



ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
RÉDUCTION DE L'ÉNERGIE/DES ÉMISSIONS DE CO2 – ÉNERGIES RENOUVELABLES			
LIMITATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DANS LE BÂTIMENT	Portefeuille	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
ÉNERGIES RENOUVELABLES ET COMBUSTIBLES FOSSILES	Développement Rénovation	Réalisation systématique d'une étude de faisabilité sur la production d'énergies renouvelables et l'absence totale de combustibles fossiles.	En permanence
	Portefeuille Développement	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
SENSIBILISATION	Portefeuille	Promouvoir les contrats d'énergie renouvelable pour les locataires	2023
PROTECTION DU PATRIMOINE			
ANALYSE DES RISQUES	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Analyse des risques relative aux scénarios climatiques futurs	En permanence
PROTECTION PHYSIQUE	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	En fonction des résultats de l'analyse des risques, implémenter des mesures de protection supplémentaires.	À partir de 2023
	Développement 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 2023, cette date est tombée le 2 août au niveau mondial. Pour la Belgique, en revanche, elle tombait beaucoup plus tôt : le 26 mars 2023.

Jour de dépassement par pays 2023

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

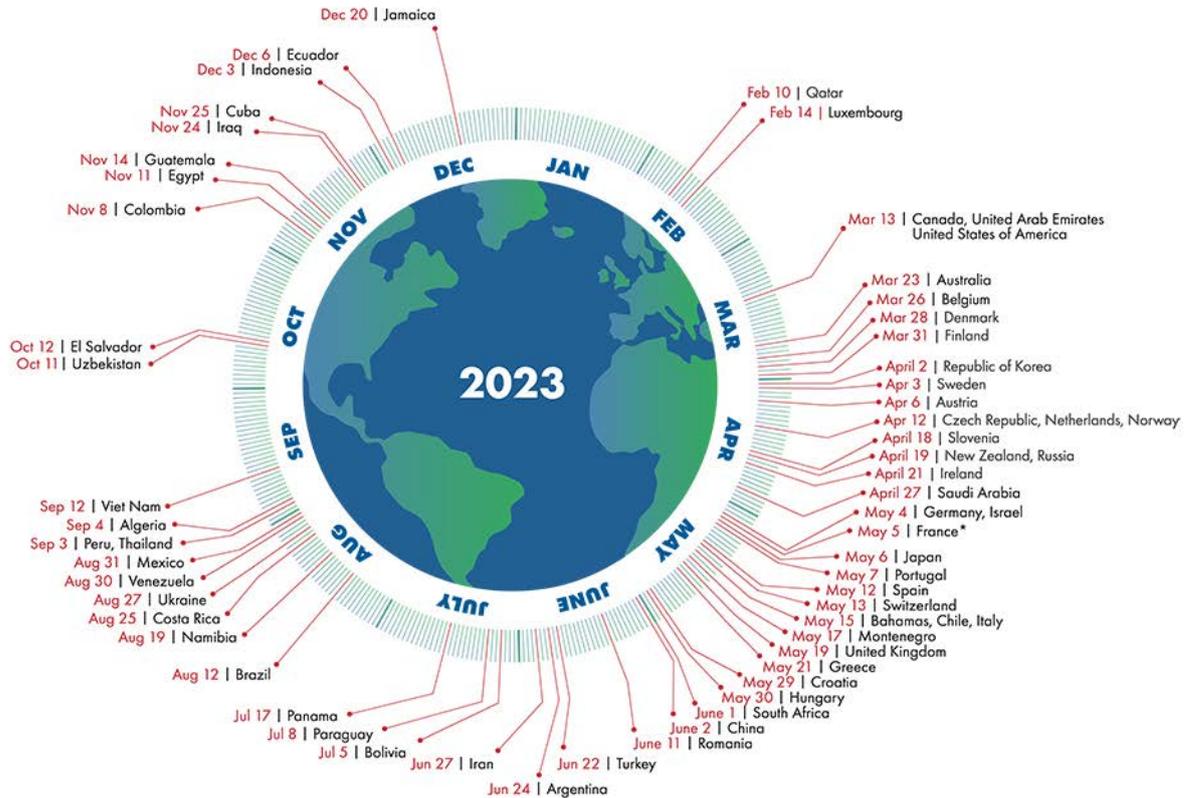


Schéma 1 : Source : <https://www.overshootday.org/newsroom/country-overshoot-days/>

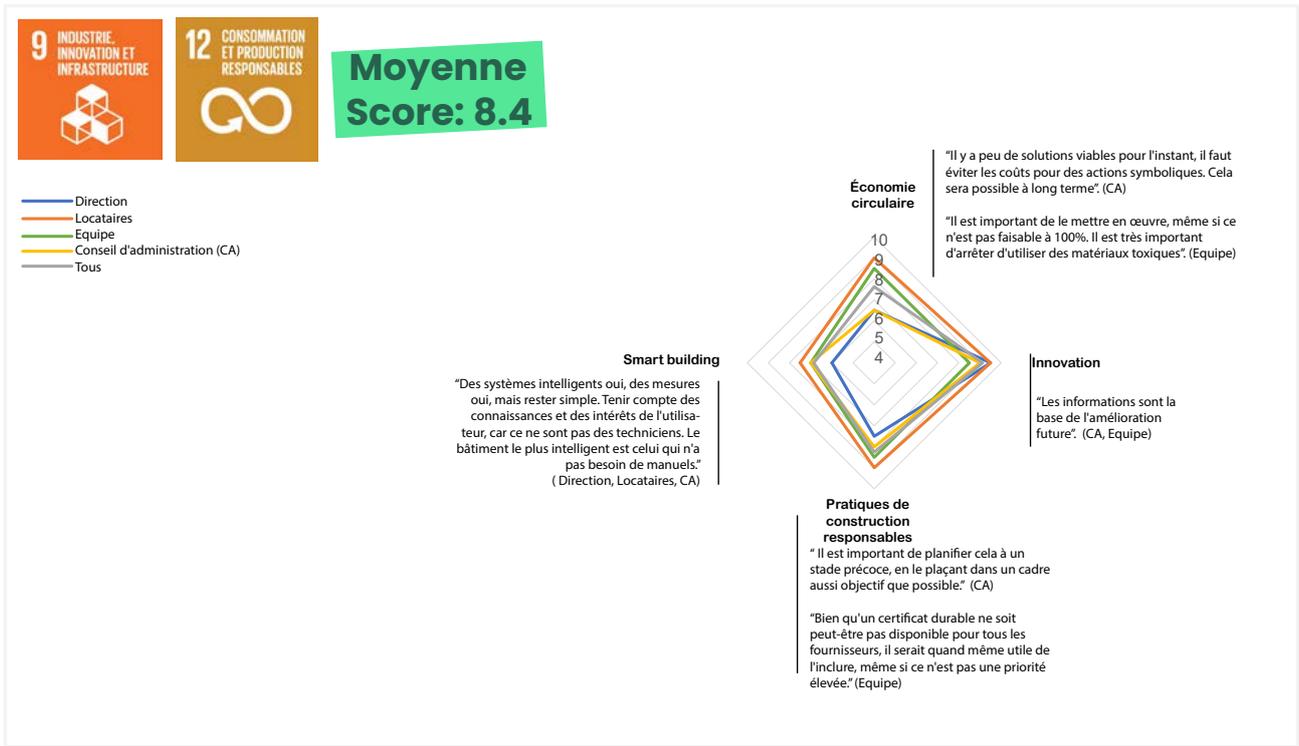
Nous devons donc apporter un changement drastique dans notre façon de consommer et de produire. Pour Home Invest Belgium en particulier, cela signifie que nous envisageons de manière responsable la façon dont nous gérons les matériaux : choix de matériaux ayant une empreinte environnementale limitée, 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
CONSOMMATION RESPONSABLE ET PRODUCTION			
ÉCONOMIE CIRCULAIRE	Développement Rénovation	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 : de plan de gestion des déchets, audit des déchets d'intégration de l'exploitation minière urbaine de base de données de matériaux de définition des exigences relatives aux matériaux : matériaux d'origine locale, récupérés, faible teneur en carbone, faibles émissions de COV, facilement recyclables, facilement transformables...	2026
MATÉRIAUX	Développement Rénovation	Étude ACV (Analyse du Cycle de Vie) pour les nouveaux projets : réduction du carbone incorporé dans les matériaux	2026
	Portefeuille Développement Rénovation	Liste noire de matériaux : liste des matériaux qui ne doivent en aucun cas être utilisés.	2025
	Portefeuille Développement Rénovation	Liste blanche de matériaux à privilégier, Passeport des matériaux, DEP (Déclaration Environnementale de Produit)	2025
	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 Rénovation	Programme d'exigences pour des appartements standard adaptés aux normes GRESB, BREEAM et WELL, le cas échéant.	2025
	Développement Rénovation	Évaluation du label BREEAM et adaptation du cahier des charges standard. » Quick wins (RSI < 3 ans) » Autres rubriques	2023
DESIGN	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Design the future : suivre les évolutions du marché et prospecter l'avenir au sein d'une équipe interne ad hoc.	En permanence
CHAÎNE D'APPRO- VISIONNEMENT		Élaboration d'exigences ESG pour les entrepreneurs / fournisseurs.	2026
	Développement Rénovation	Les entrepreneurs de classe 6 à 8 doivent présenter une preuve de processus	2024
	Portefeuille Développement Rénovation	Suivi des performances des bâtiments : assistance professionnelle après-vente (installations techniques...) pour les nouveaux projets, les rénovations importantes et les bâtiments existants	En permanence
INNOVATION			
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 Rénovation	Plateforme numérique connectée aux compteurs intelligents	2025
	Développement Rénovation	Étude de faisabilité BIM : pour les nouveaux projets de plus de 75 appartements. 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 FAISABILITÉ	Portefeuille Développement Rénovation	Installation de batteries permettant de stocker l'énergie localement Pompes à chaleur, géothermie, photovoltaïque sur les façades Investisseurs tiers (en fonction de l'évolution de la législation) : évaluation de la vente du surplus d'énergie produite localement aux locataires, aux entreprises voisines, etc.	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 CO₂ 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

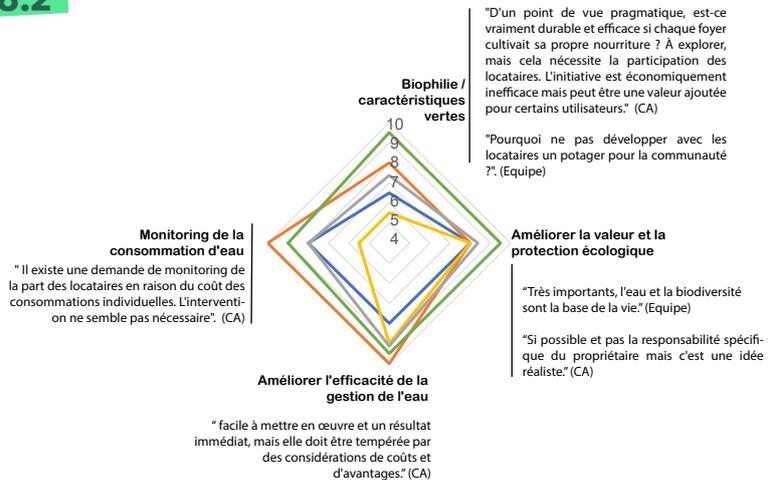
Cet ODD dépend de nombreux autres, tels que la santé et l'alimentation. Un impact positif sur l'eau agit donc également sur les autres ODD. L'accès à l'eau potable, à des installations sanitaires et à une bonne hygiène est un des droits de l'homme. Pourtant, des milliards de personnes doivent actuellement 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
BIODIVERSITÉ			
SÉLECTION DU SITE	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
CONCEPTION	Développement Rénovation	Pendant la phase de conception : Étudier la biodiversité, la topographie et l'hydrographie pendant la phase de conception 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. Réalisation d'une étude sur l'intégration de toits verts, de murs vivants et d'autres caractéristiques biophiles dans les bâtiments	En permanence
BIOPHILIE ET CONTACTS SOCIAUX	Portefeuille	Test sur les immeubles The Horizon & RQE 1/ plantes aromatiques nécessitant peu d'entretien 2/ responsabilisation d'un ou de plusieurs locataires (comité potager). Évaluation et extension éventuelle	2022
EAU			
OBJECTIF	Portefeuille	Suivi de la consommation d'eau par actif	2024
	Portefeuille Développement Rénovation	Définition d'objectifs en matière d'économie d'eau	2024
CONCEPTION ET ÉCONOMIE	Développement 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 Développement 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.	2022: inventaire En permanence
	Développement 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.

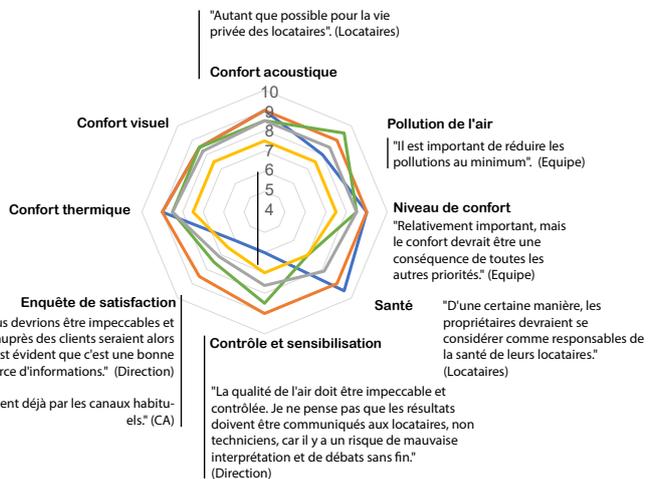
Cette section comprend le volet Santé et le Bien-être pour les locataires, pour notre propre personnel voir *THÈME 6*.

3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



Moyenne Score: 8.1

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



ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
QUALITÉ DE L'AIR			
OBJECTIF	Développement 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 CO2, les polluants...	2025
VENTILATION	Développement	100 % Système D + min. Filtre F7	En permanence
	Portefeuille Rénovation Développement	70 % du portefeuille existant : système D + min. Filtre F7	2035
SANTÉ			
MOUVEMENT	Portefeuille Développement 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 nudging.	En permanence
	Développement Rénovation	Tenir compte d'un escalier proéminent dans la conception	En permanence
CONFORT	Développement Rénovation	Adaptation du Programme d'Exigences (PdE)	
		Étude sur la lumière du jour	2025
		Étude acoustique	100 % nouvelle construction
		Étude thermique	80 % des acquisitions
MONITORING	Portefeuille	Enquête de satisfaction auprès des locataires : taux de satisfaction de 80 %	2023 (35 % des locataires)



The Felicity, Brussel



Les murs de nos maisons et appartements recèlent les nombreuses histoires et projets de vie de nos locataires. Gloria et Khaddouj vivent dans The Felicity à Bruxelles.



The Felicity

Bruxelles



Pour cette traductrice qui travaille toute la journée à la maison, le calme est primordiale. « J'arrive à bien me concentrer ici. Lorsque je dois décompresser un peu, je vais respirer sur la terrasse à l'arrière. Les espaces sont bien distribués dans l'appartement. Il est bien conçu et lumineux et les communs sont bien gérés... ».

« L'avantage des nouveaux bâtiments est que chacun peut créer son propre style. Mes meubles des années 50 s'y intègrent parfaitement. Je les ai trouvés en ligne » explique Gloria. »

Khaddouj en Rachik ont vécu dans une rue adjacente au Felicity pendant 13 ans. « On connaît très bien le coin et on y est bien » sourit Khaddouj. Boucherie, boulangerie, pharmacie... elle a ses habitudes dans le quartier. « Jours après jours, étage par étage, j'ai pu observer la construction des immeubles de The Felicity. Lors du chantier, j'ai constaté le soin apporté à la réalisation du site et la qualité des matériaux utilisés. J'ai toujours dit à mon mari : c'est là que je voudrais habiter plus tard » explique Khaddouj.

Le couple de séniors apprécie particulièrement la lumière, les facilités offertes par l'ascenseur, le calme ambiant et le confort procuré par l'isolation dernier cri de leur appartement.



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.

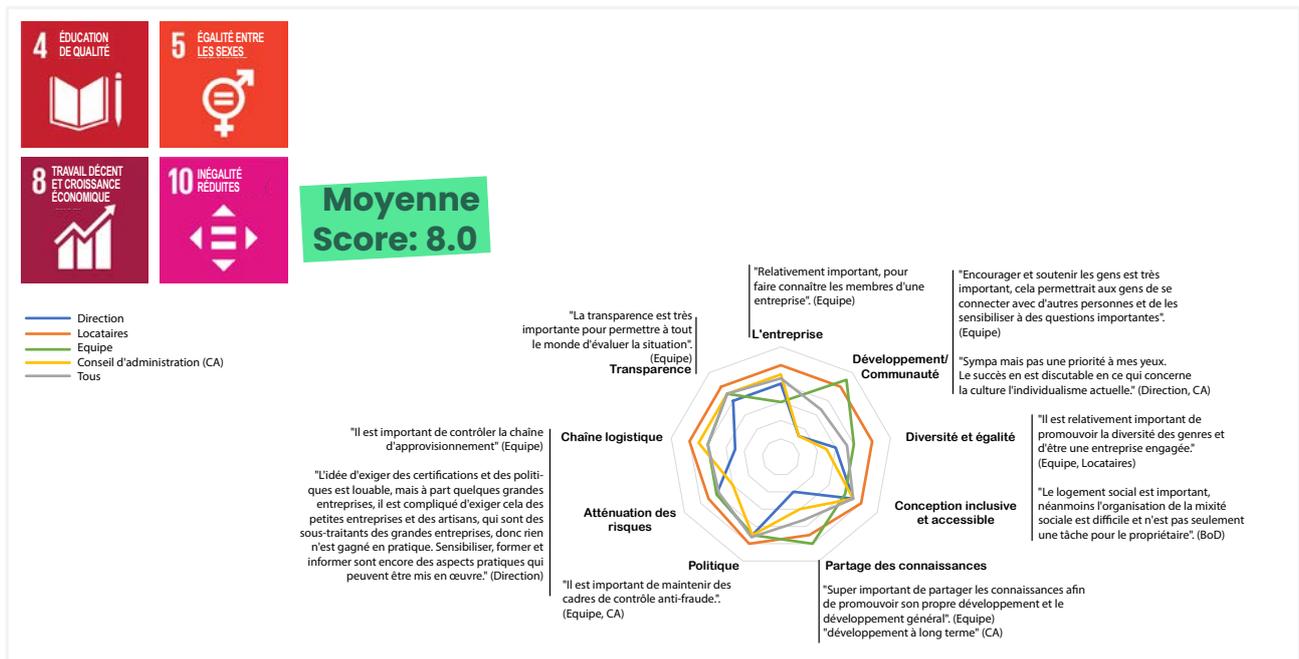
ODD 4, 17 Éducation de qualité, partenariats pour la réalisation des objectifs

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
INCLUSION & DIVERSITÉ			
POLITIQUE	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
PARTENARIATS			
CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	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.	2023
	Portefeuille	Organisation de séances de feed-back avec les entrepreneurs/fournisseurs (de services)	2023 : inventaire
	Développements	Formation ESG pour les gestionnaires de biens immobiliers et d'actifs	2023
	Rénovation	Formation ESG pour les entrepreneurs	2023 : 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

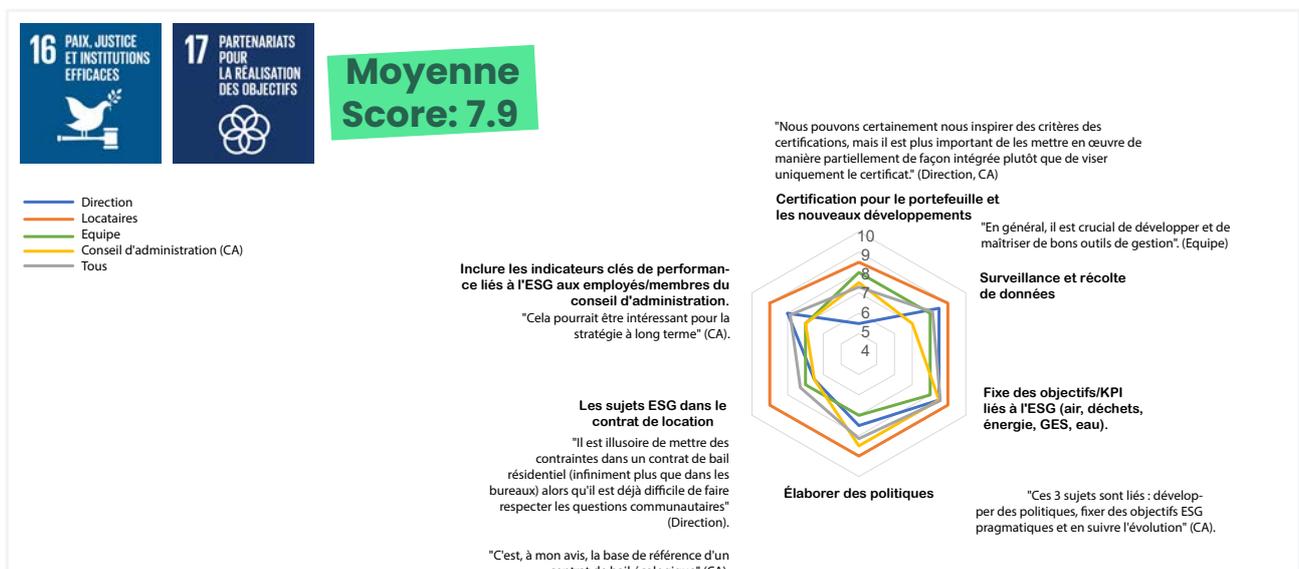
de Nomination et de Rémunération, le Comité d'Investissement et le Comité de Projet. Voir le chapitre « Déclaration de Bonne Gouvernance » du présent rapport.

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	PORTÉE & AMBITION	DÉLAI
RESPONSABILITÉS			
CONSEIL D'ADMINISTRATION	Stratégique	Approbation de la vision ESG stratégique. L'ESG est un point permanent de l'ordre du jour	En permanence
DIRECTION	Stratégique	Définition/suivi de la vision stratégique	En permanence
POLITIQUE	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
ANALYSE DES RISQUES	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...	2026
RH	Stratégique	Inclusion des responsabilités ESG dans les descriptions de profil Développement de KPI ESG pour certains profils Organisation des formations nécessaires	2022
OBJECTIFS			
COLLECTE DE DONNÉES	Portefeuille	Poursuite du déploiement de la collecte de données afin d'affiner les niveaux d'ambition et les KPI	2022-2026
	Rénovation	Comparaison des performances avant et après la rénovation	À partir de 2022
ANCRAGE	Portefeuille	Portefeuille existant : poursuite de l'affinement sur la base des performances actuelles	À partir de 2022
IMPLÉMENTATION CONSOLIDÉE			
CONTRAT GREEN LEASE	Portefeuille 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
SUIVI			
LONG TERME	Stratégique	Révision des objectifs à long terme	Tous les 3 ans
COURT TERME	Stratégique	Évaluation/rapport et, si nécessaire, ajustement du programme ESG	Une fois par an
SENSIBILISATION/COMMUNICATION			
GÉNÉRALITÉS	Stratégique	Home Invest Belgium communiquera les progrès réalisés au niveau de ses activités de développement durable par le biais de différents canaux. Pour le grand public, cela se fera par le biais d'un rapport de durabilité. Pour nos parties prenantes, nous procéderons selon une approche plus ciblée : via des consultations, des enquêtes...	En permanence
PARTIES PRENANTES	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
MOYENS			
CADRE DE RÉFÉRENCE DE FINANCEMENT VERT	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

GREEN FINANCE FRAMEWORK ET UTILISATION DU PRODUIT

Home Invest Belgium a réalisé en janvier 2022 un *Green Finance Framework* pour financer ou refinancer des activités qui s'inscrivent dans la stratégie ESG de Home Invest Belgium et qui répondent aux critères de durabilité définis dans le *Green Finance Framework*, tels que des investissements dans des bâtiments durables, des rénovations durables et dans les énergies renouvelables. Home Invest Belgium a mis à jour son *Green Finance Framework* en décembre 2023.

Le *Green Finance Framework* et les critères de durabilité proposés sont en conformité avec les *Green Bond*

Principles et les *Green Loan Principles*, tel que confirmé dans une *Second Party Opinion* de ISS ESG, une agence de notation spécialisée de renom.

En 2022 Home Invest Belgium a réalisé une émission d'obligations green dans le cadre de son programme EMTN le nouvellement constitué *Green Finance Framework* pour un montant de € 40 million.

Le tableau ci-dessous décrit l'utilisation du produit de l'émission au 31/12/2023.

UTILISATION DU PRODUIT	
	31/12/2023
Emission d'une obligation green	
- Emission janvier 2032 (ISIN BE 63324065527)	€ 40 millions
MONTANT TOTAL D'OBLIGATIONS GREEN ÉMISES	€ 40 millions
PORTFEUILLE DE ELIGIBLE GREEN PROJECTS	€ 293
Description du portefeuille d'Eligible Green Projects	
- Répartition par catégorie	100 % bâtiments écologiques
- Répartition géographique	95 % BE / 5 % NL
- Répartition en fonction de la proportion financement vs refinancement	100 % refinancement
Description du portefeuille de Green Buildings	
- Nombre d'actifs	14 actifs
- Consommation d'énergie moyenne (m ² /an)	79 kWh/m ² /jaar
PRODUIT NON-UTILISÉ	€ 0 million

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 CO₂ 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 (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), l'ozone (O₃), le protoxyde d'azote (N₂O) 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.

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



Jourdan 95, Bruxelles

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

*Le 31 décembre 2023, les immeubles de placement disponibles
à la location se composent à 90,1% d'immobilier résidentiel.*

RAPPORT IMMOBILIER

Portefeuille immobilier	84
Le marché immobilier	100
Rapports des experts immobiliers	106

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2023, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 780,93 millions, contre

€ 772,01 millions au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 1,2 %.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER (en k €)	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur des immeubles de placement	€ 755,46 m	€ 745,96 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 704,89 m	€ 693,97 m
Projets de développement	€ 50,57 m	€ 52,00 m
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mises en équivalence	€ 25,47 m	€ 26,05 m
TOTAL	€ 780,93 m	€ 772,01 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 704,89 millions, répartis sur 48 sites.

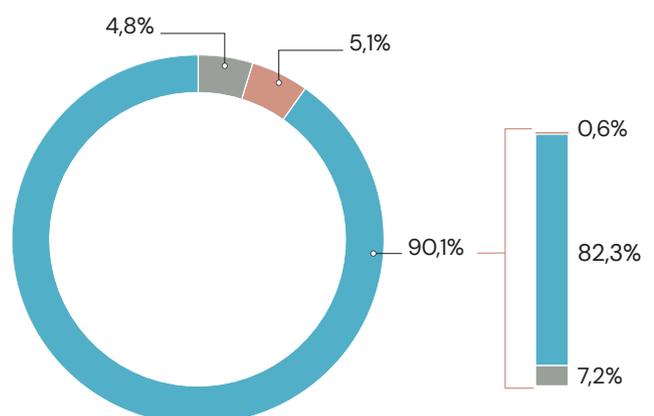
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée des espaces inoccupés s'élève à € 36,94 millions au 31 décembre 2023.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 5,2 %.

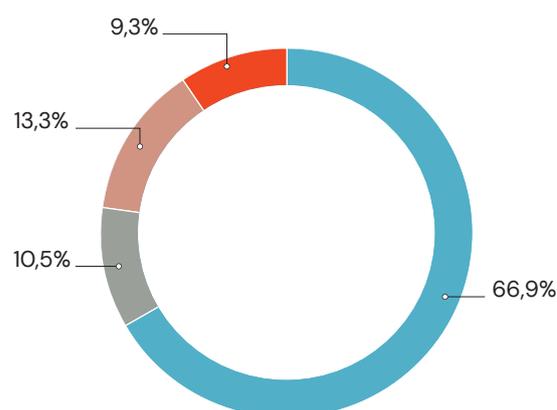
Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,1% d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 66,9 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 10,5 % en Région wallonne, pour 13,3 % en Région flamande et pour 9,3 % aux Pays-Bas.

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



IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION – RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence.

² Rendement locatif brut = (loyers bruts contractuels sur base annuelle + valeur locative estimée des espaces inoccupés) / (juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location).

Participations

Au 31 décembre 2023, Home Invest Belgium détenait une participation de 50 % dans le capital de De Haan Vakantiehuizen SA pour un montant de 25,47 millions d'euros.

De Haan Vakantiehuizen 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 15 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 3,6 % 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 $\pm 23.000 \text{ m}^2$, 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 7,2 % 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 11 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.

Giotto

Ce complexe, situé avenue du Frioul 2-10 à Evere a été terminé et acheté en 2005 et consiste en 85 appartements et 85 places de parking en sous-sol.

Il est particulièrement apprécié pour sa proximité avec l'OTAN et sa bonne accessibilité.





Livingstone

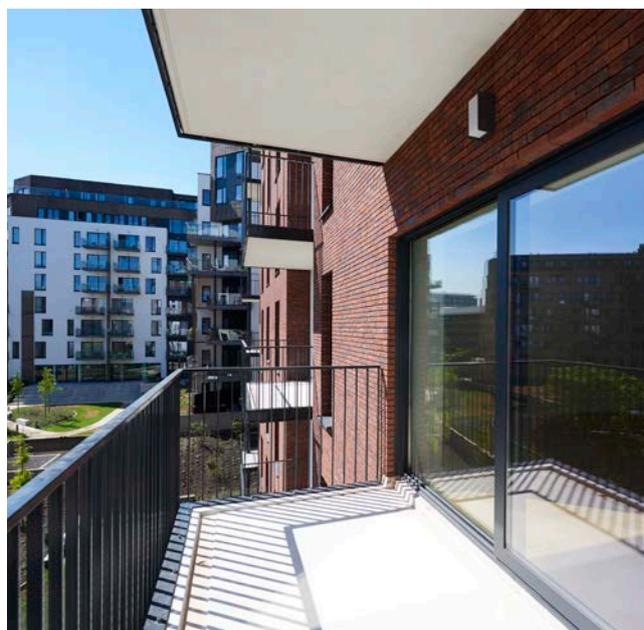
Cet immeuble comprend 38 appartements avec emplacements de parking et caves et jouit d'un emplacement central avenue Livingstone à Bruxelles (au cœur du quartier européen et à proximité immédiate du bâtiment Berlaymont). L'immeuble a été acheté en 2015 par Home Invest Belgium.

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 Inside is eerder te beschouwen als een klassiek appartementsgebouw bestaande uit 96 eenheden met een grotere bewoonbare oppervlakte per appartement of de studio in vergelijking met The Horizon, maar met minder gemeenschappelijke ruimtes.



The Fairview

Home Invest Belgium a réceptionné en mars 2022 son nouveau projet résidentiel, The Fairview à Woluwe-Saint-Lambert. The Fairview se compose de 42 appartements de location qualitatifs. Il s'agit d'une reconversion d'un site de bureau en un complexe résidentiel moderne bénéficiant d'un score d'énergétique excellent.



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 Célidée 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 ¹	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation % ²
RÉGION BRUXELLES-CAPITALE					
1.	The Link³ Rue Maurice Charlent 51-53 Auderghem	2015	124	4 353	
2.	Belliard 21 Rue Belliard 21 Bruxelles	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Rue de la Pépinière 6-14 – Avenue Thérésienne 5-9 Bruxelles	1993	25	3 279	
4.	La Résidence Rue Joseph II Bruxelles	1994	17	1 447	
5.	Lebeau Rue Lebeau 55-57 Bruxelles	1998	12	1 153	
6.	Livingstone Avenue Livingstone Bruxelles	2015	38	4 701	
7.	Résidences du Quartier Européen Rue Joseph II 82-84 – Rue Lebon 6-10 – Rue Stevin 21 Bruxelles	2022	50	4 292	
8.	Troon Rue Brederode 29 – Rue de la Pépinière 40 Bruxelles	2015	16	1 913	
9.	ArchView Avenue de l'Yser 13 Etterbeek	2015	16	1 961	
10.	Giotto Avenue du Frioul 2-10 Evere	2005	85	8 327	
11.	Belgrade Rue de Belgrade 78-84 Forest	1999	1	1 368	
12.	Charles Woeste Avenue Charles Woeste 296-306 Jette	2015	92	5 091	
13.	Odon Warland Rue Odon Warland 205 – Rue Bulins 2-4 Jette	2012	35	3 141	
14.	La Toque d'Argent Rue Van Kalck 30-32 Molenbeek-Saint-Jean	1990	1	1 660	
15.	Sippelberg Avenue du Sippelberg 3-5 Molenbeek-Saint-Jean	2003	33	3 290	
16.	The Pulse Rue de la Céliidée 29-33 Molenbeek-Saint-Jean	2018	97	7 874	
17.	Jourdan 85 Rue Jourdan 85 Saint-Gilles	2010	24	2 430	
19.	Lambermont Boulevard Lambermont 210-222 – Rue Desenfans 13-15 Schaerbeek	2008	131	14 107	
19.	Les Érables Avenue de Calabre 30-32 Woluwe-Saint-Lambert	2001	24	2 201	

¹ Année de construction ou dernière rénovation fondamentale.

² 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.

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

Immeubles de placement disponibles à la location

N°	Nom	Année ¹	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation % ²
20.	The Horizon Avenue Ariane 4 Woluwe-Saint-Lambert	2016	165	10 439	
21.	The Inside Avenue Marcel Thiry 202-206 Woluwe-Saint-Lambert	2017	96	7 872	
22.	The Factory Ferdinand Brunfaut 21-25-27-31 et rue Fin 8-10 Molenbeek-Saint-Jean	2020	98	8 846	
23.	Liberty's Place de l'Amitié 7-8 Auderghem	2017	40	3 391	
24.	The Felicity Rue Meyers-Hennau 5-7-9-11-13-15-17 Laeken	2021	48	4 868	
25.	The Fairview Marcel Thirylaan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2023	42	4 538	
26.	Montgomery Avenue de Tervueren 149 Woluwe-Saint-Pierre	2006	34	2 193	
27.	Ambiorix Square Ambiorix 28 Bruxelles	1995	64	3 562	
28.	Régent Avenue du Régent 58 Bruxelles	2011	47	2 843	
29.	Grand Place Rue de l'Écuyer 57 Bruxelles	2006	42	2 515	
30.	Théodor Rue Tilmont 22 Bruxelles	1976	2	5 080	
TOTAL RÉGION BRUXELLES-CAPITALE			1 505	129 013	98,2 %

Région flamande, Région wallonne et Pays-Bas



Immeubles de placement disponibles à la location

N°	Nom	Année ¹	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation % ²
RÉGION FLAMANDE					
31.	City Gardens Petermannenstraat 2A-2B – Ridderstraat 112-120 Louvain	2010	140	8 409	
32.	Gent Zuid Woodrow Wilsonplein 4 Gand	2000	18	2 346	
33.	Scheldeveugel Remparden 12 Oudenaarde	2022	96	5 746	
34.	The Crow-n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	4 392	
35.	Ankerrui Ankerrui 9 Anvers	1960	1	4 930	
36.	Niefhout Dokter Nand Peeterstraat Nr 17-19-25 Turnhout	2023	92	6 666	
TOTAL RÉGION FLAMANDE			392	32 489	97,6%
RÉGION WALLONNE					
37.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4 140	
38.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2 479	
39.	L'Angelot Rue de la Monnaie 4-14 Namur	2023	61	5 403	
40.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Liège	1988	6	335	
41.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Liège	1988	14	910	
42.	Saint-Hubert 51 Rue Saint-Hubert 51 Liège	1988	4	360	
43.	Le Mosan Rue Léopold 2-8 Liège	2020	33	2 473	
44.	Louvain-la-Neuve CV9 Angle Rue des Wallons et Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7 091	
45.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16 827	
46.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3 740	
TOTAL RÉGION WALLONNE			382	43 758	99,1%
PAYS-BAS					
47.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Pays-Bas)	2016	288	20 533	
48.	Oss Verdistraat 87 Oss (Pays-Bas)	2021	88	3 129	
TOTAL PAYS-BAS			376	23 617	100,0 %
TOTAL GÉNÉRAL BELGIQUE ET PAYS-BAS			2 563	222 640	98,5 %



Projets de développement

N°	Nom	Année	Nombre d'unités	Investissement total estim	CAPEX à dépenser
49.	City Dox Rue du Nieuwemolen Anderlecht	2025	171	€ 62 m	€ 36 m
50.	Samberstraat Samberstraat 8 Anvers	2024	38	€ 12 m	€ 2 m
51.	Jourdan 95 Rue Jourdan 89-103 Saint-Gilles	2024	46	€ 22 m	€ 12 m
52.	Quartier Bleu Kanaalpad 9 Hasselt	2024	37	€ 11 m	€ 3 m
TOTAL			292	€ 107 m	€ 52 m

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
Région Bruxelles Capitale	€ 471,54 m	€ 260,72 m	€ 20,72 m	€ 21,38 m	€ 21,53 m
Région flamande	€ 93,66 m	€ 68,35 m	€ 4,64 m	€ 4,75 m	€ 4,73 m
Région wallonne	€ 74,15 m	€ 76,88 m	€ 6,68 m	€ 6,87 m	€ 6,05 m
Pays-Bas	€ 65,54 m	€ 0 m	€ 3,94 m	€ 3,94 m	€ 4,01 m
TOTAL	€ 704,89 m	€ 405,96 m	€ 35,98 m	€ 36,94 m	€ 36,31 m

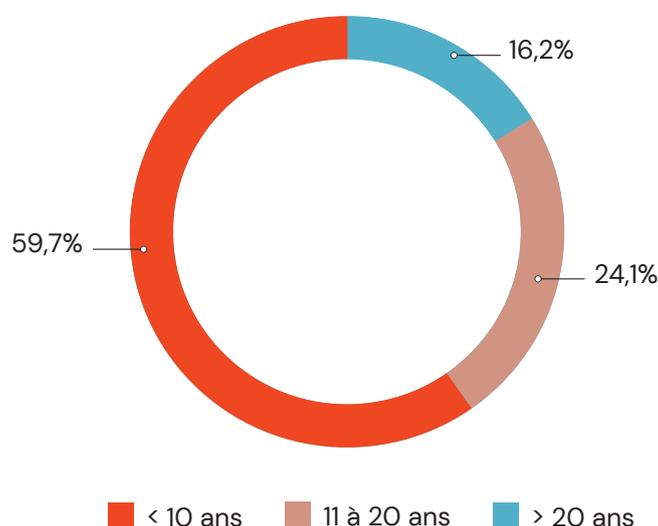
Analyse des immeubles de placement disponibles à la location

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 80 % ont moins de 20 ans.

RÉPARTITION PAR ÂGE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

(% DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)

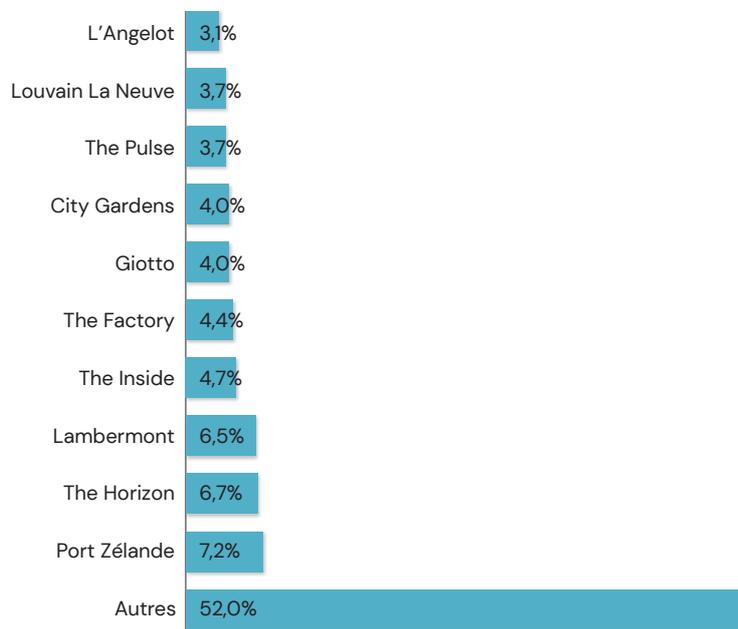


Au 31 décembre 2023, le portefeuille comprend 2 locataires dont le loyer dépasse 1,0 million d'euros sur base annuelle. Avec un loyer annuel de 3,2 millions d'euros (8,9 % des loyers contractuels) Center Parcs Netherlands fait partie des plus grands locataires. Viennent ensuite Beapart pour un total de 2,2 millions d'euros (6,0 % des loyers contractuels).

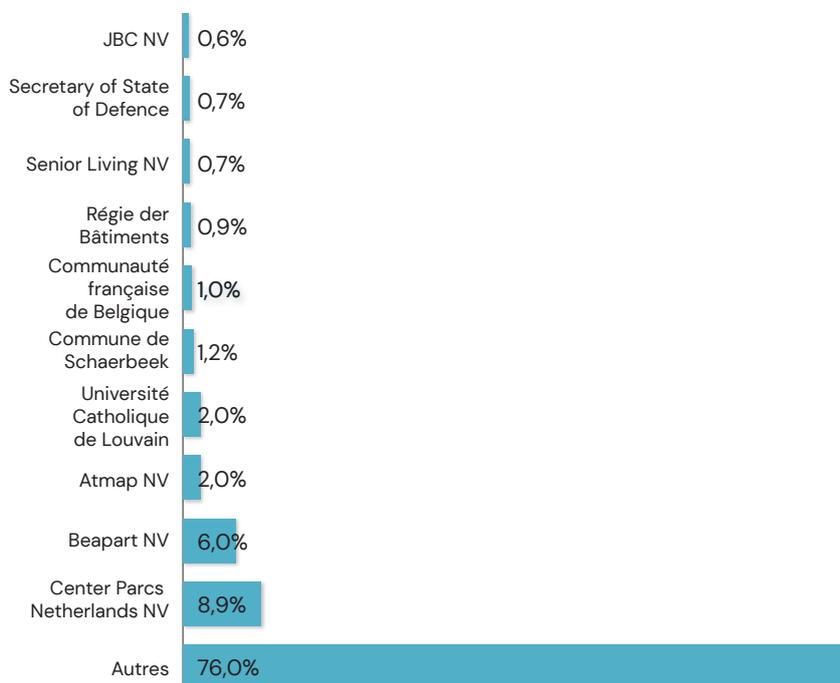
La réglementation applicable au secteur des SIR oblige ces dernières à diversifier leurs risques. Ainsi, Home Invest Belgium ne peut investir plus de 20 % de ses actifs dans un même ensemble immobilier.

Étant donné que le site le plus important ne représente que 7,2 % du total des immeubles de placement disponibles à la location, la diversification est pleinement assurée. Les dix principaux sites représentent 47,9 % du total du portefeuille.

RÉPARTITION PAR IMMEUBLE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (% DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)



PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (% DES LOYERS CONTRACTUELS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)



Le taux d'occupation

Home Invest Belgium a vu un marché locatif résidentiel fort au cours de l'exercice 2023 avec une forte demande d'habitations de qualité. Cela s'est traduit par un taux d'occupation record. Le taux d'occupation

moyen³ des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 98,5 % en 2023 (contre 98,1% en 2022).

³ 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

Situation du marché immobilier Belgique 2023

Dans le contexte des changements démographiques en cours en Belgique, il est essentiel de comprendre la dynamique évolutive du marché immobilier belge. Des recherches récentes (Statbel) mettent en évidence des changements démographiques en cours qui ont un impact significatif sur la croissance démographique régionale et donc sur la demande de logements.

Au 1er janvier 2023, la population belge s'élève officiellement à 11.697.557 habitants, soit 0,98 % de plus que l'année précédente. La croissance démographique est influencée par une interaction complexe de facteurs démographiques, économiques et politiques, notamment :

- Croissance naturelle de la population ;
- Migration;
- Facteurs sociaux et culturels tels que la planification familiale ;
- Mesures politiques telles que l'immigration et l'intégration.

Selon les prévisions, la Belgique connaîtra une croissance démographique constante au cours des prochaines décennies, avec une croissance annuelle moyenne d'environ 25.000 habitants jusqu'en 2070. Ces prévisions, basées sur des données démographiques récentes (Statbel), suggèrent une augmentation de 10 % de la population totale entre 2023 et 2070. Cependant, une analyse détaillée révèle d'importantes variations régionales de ces tendances démographiques.

Dans la **Région de Bruxelles-Capitale**, la population devrait afficher une tendance à la baisse, avec un déclin prévu de 4 % entre 2023 et 2070. Ce déclin pose un défi à l'offre de logements et nécessite un examen approfondi des mesures politiques liées au développement urbain et à la construction de logements.

En revanche, la **Wallonie** affiche une croissance démographique modérée, avec une augmentation attendue de seulement 2 % entre 2023 et 2070. Il est intéressant de noter que cette croissance devrait se transformer en une tendance négative d'ici la fin des années 2040, ce qui a des implications importantes pour le marché immobilier et l'aménagement du territoire dans le sud de la Belgique.

À l'opposé, la **Région flamande** continue de connaître une croissance démographique dynamique, avec une augmentation prévue de 17 % d'ici 2070. Cette croissance significative alimentera davantage la demande de logements en Flandre et mettra en évidence la nécessité d'investissements stratégiques dans les infrastructures et l'urbanisme.

Selon les prévisions, la migration nette reste le principal moteur de la croissance démographique. À partir de 2040, la croissance positive du nombre d'habitants en Belgique est exclusivement due au bilan migratoire, le bilan naturel devenant négatif.

La composition des ménages en Belgique a connu quelques changements au cours des dernières années et devrait continuer à évoluer. Nous observons actuellement une augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne, qui représentent actuellement plus d'un tiers de tous les ménages. Parallèlement, on constate une augmentation des couples non mariés (avec ou sans enfants). Ces changements ont des conséquences sur le marché du logement.

Selon les données de Statbel, la Belgique comptait un total de 5,1 millions de ménages privés au 1er janvier 2023. Parmi ceux-ci, 1,8 million étaient des ménages composés d'une seule personne, représentant plus d'un tiers (36 %) de l'ensemble des ménages. Les couples mariés (avec ou sans enfants) représentaient 37 % du total, tandis que les couples non mariés (avec ou sans enfants) représentaient 15 %. La Région de Bruxelles-Capitale présente la plus forte proportion de ménages isolés (47 %).

La croissance des ménages composés **d'une seule personne** devrait continuer à s'accroître, principalement en raison de facteurs tels que le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de personnes seules et l'évolution des modes de vie.

Les ménages individuels ont souvent besoin de logements plus petits, comme des appartements ou des studios, tandis que les familles ont besoin de plus d'espace, surtout si elles ont des enfants. Cela pourrait entraîner une demande croissante de logements plus petits dans les zones urbaines, tandis qu'il y aura

toujours une demande de maisons familiales plus spacieuses dans les zones plus suburbaines ou rurales.

En plus de la croissance des ménages d'une personne, il y aura probablement également une augmentation **d'autres compositions de ménages**, comme les couples non mariés (avec ou sans enfants), les familles recomposées et les familles monoparentales. Cette diversification est motivée par l'évolution des normes sociales et des changements démographiques.

Avec l'évolution des modes de travail et des modes de vie, tels que le travail à distance et l'essor de l'économie du partage, la demande de **solutions de logements flexibles**, telles que la colocation, la cohabitation et d'autres options de vie axées sur la communauté.

À mesure que la population vieillit, le nombre de ménages comptant des personnes âgées augmentera. Cela pourrait entraîner une demande accrue de logements adaptés aux personnes âgées, tels que des unités de vie assistée ou des établissements de soins.

La tendance à l'urbanisation devrait se poursuivre, avec une plus grande concentration de ménages dans les zones urbaines. Cela pourrait entraîner une demande accrue de logements dans les centres-villes et à proximité des commodités.

En 2023, plusieurs tendances marquantes sont apparues sur le marché immobilier belge en termes de prix de vente et de nombre de transactions d'appartements.

Au cours des neuf premiers mois de 2023, le nombre de transactions immobilières en Belgique a diminué de -3,1% par rapport à la même période de l'année dernière. Malgré ce repli, le marché immobilier en Belgique reste au-dessus des niveaux d'avant la pandémie, avec une hausse de +10,7% par rapport à 2019. Le prix moyen d'un appartement a augmenté de +2,9%, tandis que le nombre d'appartements vendus a augmenté.

En Région flamande, le marché immobilier a connu un ralentissement notable, avec une diminution de -5% du nombre de transactions par rapport à l'année dernière. Malgré cela, les prix des appartements ont continué à augmenter, avec une hausse moyenne des prix de +3,1%. Cette augmentation pourrait être liée à la demande d'appartements dans les zones urbaines.

La Région de Bruxelles-Capitale a affiché un marché immobilier plus stable, avec seulement une légère baisse de -1,7% du nombre de transactions. Le prix moyen des appartements est resté relativement stable, avec une hausse de +1,5%. Cela peut être attribué à la demande constante d'appartements dans la capitale.

En Région wallonne, l'activité immobilière est restée quasiment stable, avec une légère hausse de +0,1% du nombre de transactions. Cependant, les prix des

appartements ont augmenté de +2,3%, ce qui indique une demande croissante d'appartements dans cette région.

Dans l'ensemble, ces chiffres montrent que le marché immobilier belge présente des variations, avec différentes tendances dans les trois régions et plus spécifiquement dans les différentes municipalités. Bien que le nombre de transactions sur le marché immobilier diminue généralement, dans de nombreux cas, les prix des appartements continuent d'augmenter, indiquant une demande continue pour ce type de propriété.

L'obligation de rénovation et les exigences EPC/PEB ont une influence significative sur le marché du logement dans les trois régions belges.

En **Flandre**, l'obligation de rénovation est un facteur important qui influence le marché du logement. Cette obligation oblige les propriétaires à rendre leur logement plus économe en énergie lors de la vente ou de la location, ce qui peut entraîner des coûts supplémentaires pour le propriétaire. Par conséquent, certains propriétaires pourraient choisir de ne pas mettre leur maison sur le marché, ce qui pourrait entraîner une diminution de l'offre et éventuellement une augmentation des prix des maisons qui répondent aux exigences de rénovation. Les exigences PEB, qui mesurent et rendent compte de la performance énergétique d'une maison, peuvent également jouer un rôle dans la tarification sur le marché, car les maisons économes en énergie sont souvent plus valorisées que les maisons moins économes en énergie.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, l'obligation de rénovation et les exigences PEB peuvent avoir un impact comparable à celui de la Région flamande. Cependant, compte tenu de la forte densité de population et de l'espace disponible limité, les besoins de rénovation pourraient avoir un impact encore plus important sur le marché immobilier. Cela pourrait entraîner une hausse des prix des logements répondant aux exigences, dans la mesure où la demande de logements économes en énergie peut être élevée dans un environnement urbain.

En **Région wallonne**, l'obligation de rénovation et les exigences PEB peuvent être moins strictes que dans les autres régions, car les réglementations peuvent légèrement différer. Néanmoins, des tendances similaires peuvent se produire, les maisons basses énergies étant potentiellement plus valorisées sur le marché, tandis que les maisons qui ne répondent pas aux exigences peuvent être moins populaires auprès des acheteurs ou des locataires.

De manière générale, l'obligation de rénovation et les exigences PEB pourraient déclencher une évolution vers des logements plus économes en énergie sur le marché, ce qui pourrait avoir un impact sur les prix

et la disponibilité de l'immobilier dans les différentes régions de Belgique.

Principalement des investisseurs nationaux actifs dans le segment professionnel du marché immobilier belge.

L'immobilier résidentiel reste attractif pour les investisseurs en raison des flux de revenus stables provenant des locations et de la possibilité d'augmenter la valeur du bien immobilier à long terme. En outre, le marché immobilier belge offre une relative stabilité et une demande croissante de logements, notamment dans les zones urbaines. Il est frappant de constater que ce sont principalement des investisseurs nationaux qui sont actifs, tels que Home Invest Belgium, ION Residential Platform, Quares Residential Investment et Buysse & Partners.

La présence d'investisseurs professionnels a un impact sur le marché immobilier en créant de nouveaux immeubles locatifs, en améliorant la qualité du parc immobilier et en offrant diverses options de location aux locataires. L'accent mis sur les aspects de durabilité, les sources d'énergie renouvelables et les certificats de performance énergétique qui en résultent est un élément à saluer. L'augmentation des prix de location, telle que décrite ci-dessous, peut-être (partiellement ou non) compensée par une diminution des coûts des services publics.

Un récent rapport de la Fédération Immobilière CIB apporte un éclairage révélateur sur le marché locatif belge, notamment dans les régions flamande et bruxelloise.

Les loyers ont fortement augmenté, avec une hausse moyenne de +11,3 % sur les deux dernières années. L'année dernière, 868 EUR/mois ont été payés pour un logement moyen en Flandre, soit une augmentation de 90 EUR/mois par rapport à 2021. Cette augmentation correspond en grande partie à l'inflation et à l'augmentation des salaires.

La hausse des loyers rend de plus en plus difficile pour les personnes aux revenus les plus faibles de trouver un logement convenable. Les logements avec un prix de location bas ne sont presque plus disponibles. Seuls 8,4 % de tous les contrats de location analysés avaient un prix de location inférieur à 600 EUR/mois.

Il existe des différences régionales significatives dans les prix de location. Le Brabant flamand reste la province la plus chère, avec un prix de location moyen de 1.042 EUR/mois. Louvain a dépassé Anvers en tant que ville centrale la plus chère pour les appartements, avec un prix de location moyen de 1.013 EUR/mois.

En Région de Bruxelles-Capitale, les loyers ont augmenté encore plus vite qu'en Flandre, avec un loyer moyen de 1.249 EUR/mois pour tous les types de logements. Pour les appartements, le loyer moyen était de 1.205 EUR/mois.

En Wallonie, les loyers ont augmenté moins fortement qu'en Flandre et à Bruxelles, avec un loyer moyen de 761 EUR/mois pour tous les types de logements.

Ces résultats mettent en évidence les défis auxquels sont confrontés les locataires en Belgique, notamment en Flandre et à Bruxelles, où les loyers continuent d'augmenter rapidement.

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.

Le 14 octobre, en Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance pour le blocage immédiat des loyers dans les logements qui ne sont pas suffisamment performants sur le plan énergétique est entrée en vigueur.

Plus précisément, il a été décidé de geler tout ou partie du prix de location jusqu'au 30 septembre 2023 pour les logements locatifs dont l'efficacité énergétique est insuffisante. Les prix des logements locatifs dont les étiquettes EPC F et G ne sont pas écoénergétiques ne peuvent pas être indexés. Pour les maisons portant l'étiquette E, les propriétaires sont toujours autorisés à facturer la moitié de l'indice de santé. Pour les étiquettes A, B, C et D, il n'y a pas de restriction. Le 15 décembre 2022, une ordonnance a été adoptée pour limiter l'indexation des loyers commerciaux dans la Région de Bruxelles-Capitale pour un an à partir du 22 décembre 2022.

À partir du 14 octobre 2023, une indexation pour les logements locatifs avec un certificat EPB label E, F et G est à nouveau autorisée, mais selon une formule adaptée (facteur de correction).

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.

Depuis le 1er janvier 2009, les logements à louer doivent disposer d'un certificat de performance énergétique (CPE). Un label EPC va de A+ (très économe en énergie) à F (énergivore).

Depuis le 1er octobre 2022, le Gouvernement flamand gèle les loyers des logements les plus énergivores. Celle-ci s'applique pendant un an.

L'indexation n'est pas autorisée pour les maisons avec un label PEB E ou F ou pour les maisons sans certificat PEB. Pour les logements en label PEB DPE D, l'indexation est limitée à 50 %. Rien ne changera pour les maisons économes en énergie avec un label PEB A+, A, B ou C. Les propriétaires de ces maisons sont toujours autorisés à indexer le loyer.

Cette mesure vise à garantir l'accessibilité financière des logements et à inciter les propriétaires à améliorer la performance énergétique du parc locatif.

À partir du 1er octobre 2023, l'indexation des biens locatifs sans CPE ou avec les labels D, E et F est à nouveau autorisée, mais selon une formule adaptée. De cette façon, les locataires ne reçoivent pas soudainement un loyer très élevé après un an.

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.

En Région wallonne, un règlement est entré en vigueur concernant la limitation de l'indexation des loyers des logements à partir du 1er novembre 2022. Tout comme à Bruxelles, la Wallonie parle aussi de certificats PEB (Performance Energétique des Bâtiments).

La Région wallonne s'appuie sur une troisième manière de subdiviser les certificats, avec ou sans possibilité d'indexation (limitée).

L'indexation est toujours possible pour les logements ayant obtenu les certificats PEB A, B et C. L'indexation des maisons avec un certificat PEB D et E ne peut intervenir qu'à hauteur de 75 % et 50 % respectivement. Enfin, le loyer des logements avec certificat PEB F et G ou des logements sans certificat n'est pas indexable.

A partir du 1er novembre 2023, le loyer pourra donc être indexé comme auparavant, c'est-à-dire à 100 % quel que soit le certificat EPC. La méthode de calcul a été revue.

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	€ 704,89 m	€ 639,35 m	€ 65,54 m
Projets de développement	€ 50,57 m	€ 50,57 m	-
TOTAL	€ 755,46 m	€ 689,92 m	€ 65,54 m

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 2023.

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).

Conformément à notre pratique, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Home Invest Belgium en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons que ces renseignements sont 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/indépendantes en immobilier datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,50 %.

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à € 2 500 000 millions, 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 2,50 % de la valeur d'investissement. Ce taux de 2,50 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,50 %.

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2 500 000 millions, les droits à déduire sont de 12,00 % 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 2023 s'élève à € 708,58 millions.

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 689,92 millions d'euros au 31 décembre 2023.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES 'INVESTISSEMENT (EN BELGIQUE)	TOTAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	CBRE VALUATION SERVICES	VALORISATION AU PRIX
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 639,35 m	€ 458,98 m	€ 180,37 m	
Projets de développement	€ 50,57 m	€ 50,57 m	€ 0,00 m	
TOTAL	€ 689,92 m	€ 509,55 m	€ 180,37 m	

Cushman & Wakefield
 Gregory Lamarche MRICS
 Partner & Head of
 Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services
 Pieter Paepen MRICS
 Senior Director & Head of
 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 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 expert peut être habilité 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 tient compte des taxes locales actuelles applicables aux ventes directes de biens immobiliers. Le taux de l'impôt sur les mutations pour les propriétés résidentielles au 31 décembre 2023 est de 10,4 %. Ce taux majoré a donc été pris en compte pour calculer la valeur terminale. Ce taux s'applique à la vente de propriétés résidentielles, y compris les résidences secondaires et les résidences 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 2023 s'élève à € 72,37 millions.

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 65,54 millions d'euros au 31 décembre 2023.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT (AUX PAYS-BAS)	TOTAL	BNP PARIBAS	CUSHMAN & WAKEFIELD
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 65,54 m	€ 50,69 m	€ 14,85 m
TOTAL	€ 65,54 m	€ 50,69 m	€ 14,85 m

BNP Paribas Real Estate Valuation France
Jean-Claude Dubois
Président

Cushman & Wakefield Netherlands
H.H.M. van Dijk MSc MSRE RT
Associate
Valuation & Advisory The Netherlands



HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE



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 24 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.

€1,12

Distribution brute
par action

€15,50

Cours de bourse
au 31 décembre 2023

€305
millions

Capitalisation
boursière au
31 décembre 2023

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

L'action en bourse	112
Rendement pour les actionnaires	114
Structure de l'actionariat	115

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 institutionnels.

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

- l'investisseur 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 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 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 Small. Depuis le 19 septembre 2022 l'action HOMI est intégrée dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate (indice EPRA).

Au 31 décembre 2023, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à 15,50 euros (contre 21,80 euros au 31 décembre 2022).

La liquidité de l'action a baissée pour atteindre une moyenne journalière de 9.932 actions en 2023 (contre 11.736 en 2022).

Évolution de l'action 2018-2023

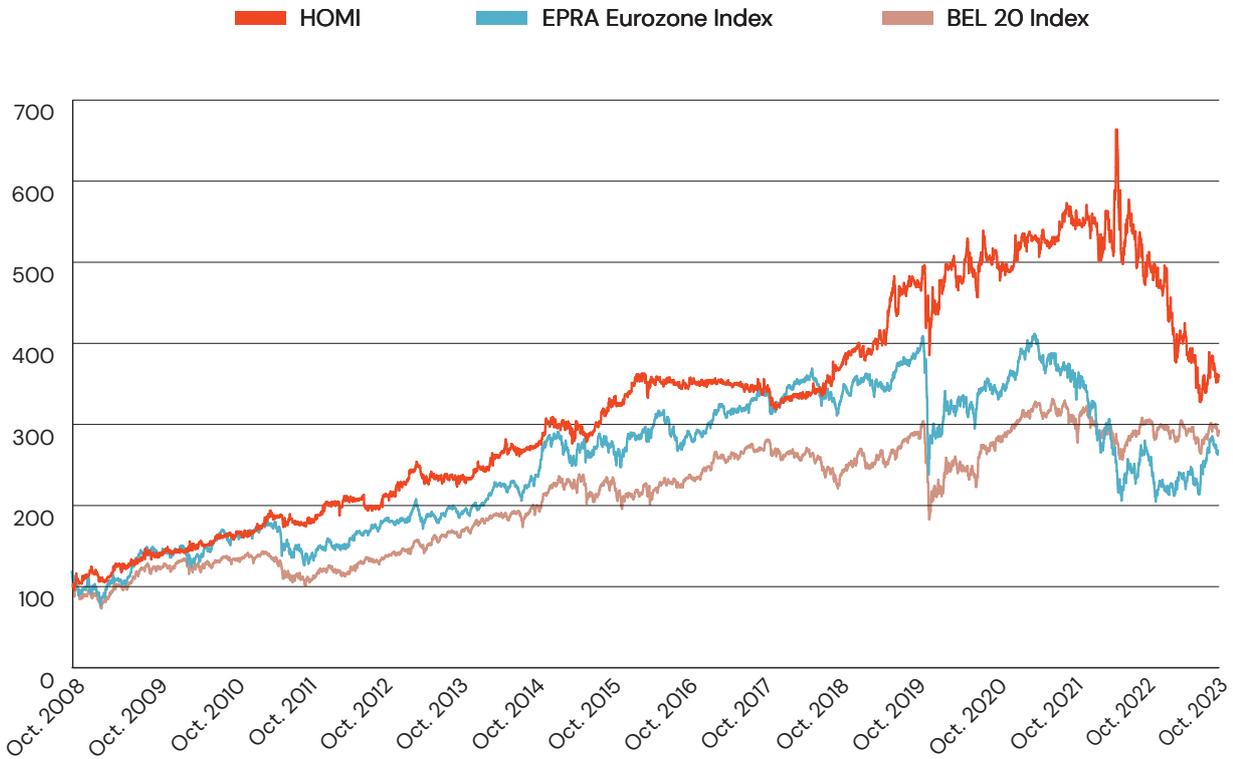
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Cours de bourse (en €)						
Le plus élevé	€ 22,46	€ 28,82	€ 24,60	€ 25,00	€ 23,80	€ 18,80
Le plus bas	€ 13,54	€ 20,62	€ 21,80	€ 18,40	€ 18,32	€ 16,64
Au dernier jour de l'exercice	€ 15,50	€ 21,80	€ 24,40	€ 23,10	€ 22,80	€ 18,28
Cours moyen	€ 17,60	€ 23,73	€ 23,49	€ 22,71	€ 20,59	€ 17,59
Distributions aux actionnaires (en €)						
Distribution brute	€ 1,12	€ 1,10	€ 1,06	€ 0,99	€ 0,97	€ 0,95
Rendement brut ¹	7,23 %	5,05 %	4,35 %	4,29 %	4,25 %	5,20 %
Volume						
Volume journalier moyen	9.932	11.736	5.311	6.422	6.117	6.009
Volume annuel	2.532.661	3.004.483	1.370.230	1.650.495	1.565.900	1.532.385
Nombre d'actions total au 31 décembre						
	19.708.766	17.917.060	16.499.290	16.499.290	16.499.290	16.499.290
Capitalisation boursière au 31 décembre						
	€ 306 millions	€ 391 millions	€ 403 millions	€ 381 millions	€ 302 millions	€ 293 millions
Free float²	49,40 %	54,30 %	54,40 %	54,40 %	54,40 %	50,20 %
Vélocité³	26,01 %	30,90 %	15,30 %	18,40 %	17,50 %	18,50 %

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

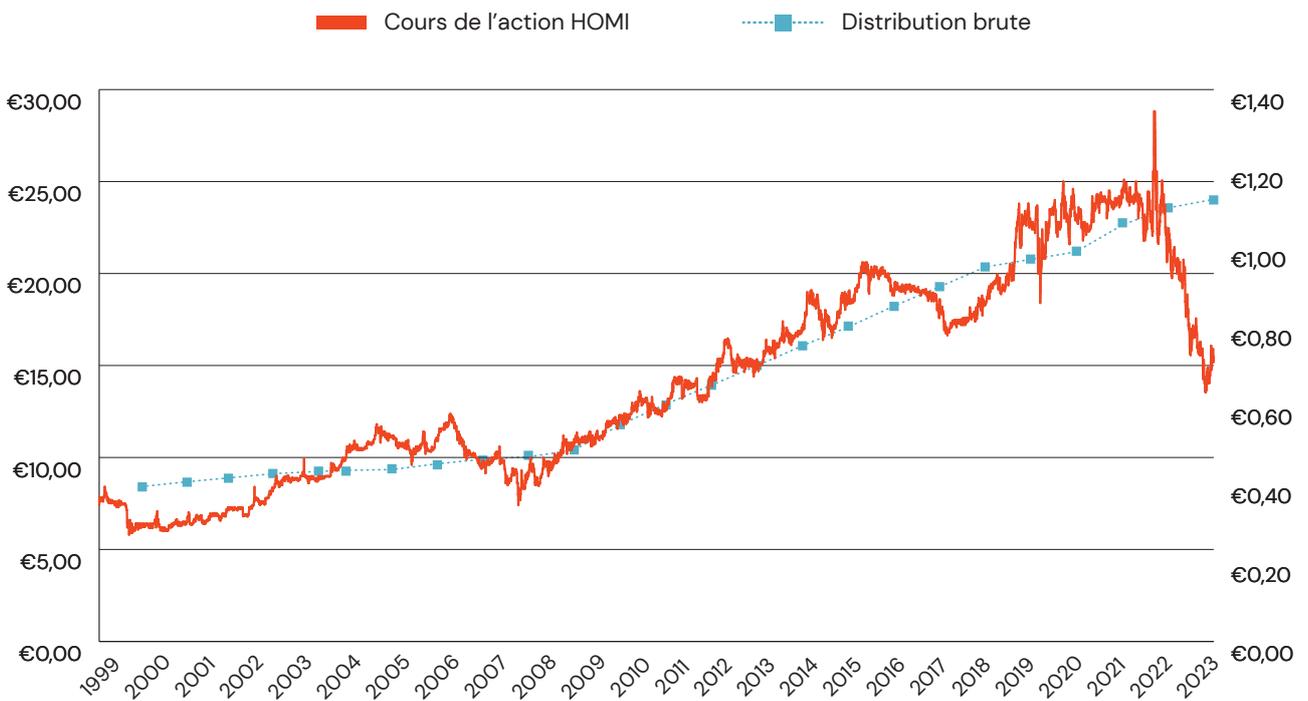
² Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

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

RETURN TOTAL DE HOME INVEST BELGIUM PAR RAPPORT AU BEL20 ET À L'INDEX EPRA EUROZONE



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DE LA DISTRIBUTION BRUTE PAR ACTION



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 24 ans s'élèverait à 10,0 %.

La valeur nette par action a augmenté dans cette même période de 192,8 % (presque triplé), soit une augmentation moyenne de 4,6 % annuellement.

Rendement total (en €)	Valeur nette par action (excl. distribution finale)	Augmentation de la valeur nette par action	Distribution brute par action	Rendement total par action ⁴	Rendement par action (en %) ⁵
2023	€ 20,18	€ -2,63	€ 1,12	€ -1,51	-6,6 %
2022	€ 22,81	€ 2,16	€ 1,10	€ 3,26	15,8 %
2021	€ 20,65	€ 1,92	€ 1,06	€ 2,98	15,9 %
2020	€ 18,73	€ 0,12	€ 0,99	€ 1,11	6,0 %
2019	€ 18,61	€ 2,45	€ 0,97	€ 3,42	21,2 %
2018	€ 16,16	€ 3,12	€ 0,95	€ 4,07	31,2 %
2017	€ 13,05	€ 0,11	€ 0,90	€ 1,01	7,8 %
2016	€ 12,94	€ 0,27	€ 0,85	€ 1,12	8,8 %
2015	€ 12,67	€ 0,19	€ 0,80	€ 0,99	7,9 %
2014	€ 12,48	€ 0,36	€ 0,75	€ 1,11	9,1 %
2013	€ 12,12	€ 1,02	€ 0,70	€ 1,72	15,5 %
2012	€ 11,10	€ 0,18	€ 0,65	€ 0,83	7,6 %
2011	€ 10,92	€ 0,53	€ 0,60	€ 1,13	10,9 %
2010	€ 10,39	€ 0,28	€ 0,55	€ 0,83	8,3 %
2009	€ 10,10	€ 0,03	€ 0,49	€ 0,52	5,1 %
2008	€ 10,07	-€ 0,43	€ 0,47	€ 0,04	0,4 %
2007	€ 10,50	€ 0,64	€ 0,46	€ 1,10	11,2 %
2006	€ 9,86	€ 0,67	€ 0,45	€ 1,12	12,2 %
2005	€ 9,19	€ 0,66	€ 0,44	€ 1,10	12,8 %
2004	€ 8,53	€ 0,83	€ 0,43	€ 1,26	16,3 %
2003	€ 7,71	€ 0,23	€ 0,43	€ 0,66	8,8 %
2002	€ 7,48	€ 0,09	€ 0,41	€ 0,50	6,8 %
2001	€ 7,39	€ 0,24	€ 0,40	€ 0,64	9,0 %
2000	€ 7,15	€ 0,26	€ 0,39	€ 0,65	9,5 %

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

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-après mentionne les actionnaires⁶ 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 2023, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ⁷ (*)	5.864.292	29,8 %
AXA Belgium SA ⁸ (**)	3.425.226	17,4 %
Époux Van Overtveldt – Henry de Frahan (**)	613.977	3,1 %
Actions propres	93.688	0,5 %
Autres actionnaires	9.711.583	49,3 %
TOTAL GLOBAL	19.708.766	100,0 %

(*) Sur la base des dernières informations connues du registre des actionnaires de la société.

(**) Sur la base de la dernière notification de transparence reçue. En supposant que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la dernière notification de transparence et en tenant compte du nombre total d'actions en circulation de la société.

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

⁷ Stavos Real Estate BV est contrôlée à 100% par la société BMVO 2014.

La société BMVO 2014 est détenue à 100% par la Stichting Administratiekantoor Stavos.

Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100% par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten.

Cocky SA est contrôlée à 100% par Stavos Real Estate BV, BMVO 2014, V.O.P. SA et Cocky SA.

Van Overstraeten Real Estate SA (abrégé V.O.R.E. SA) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate BV.

Van Overstraeten Sport SA (en abrégé V.O.S. SA) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate BV.

Van Overstraeten Patrimonium SA (en abrégé V.O.P. NV) est contrôlée à 100% par Stavos Real Estate BV.

⁸ 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 de Gouvernance d'Entreprise sur le site Internet 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 26 mars 2024 et sera soumis à l'assemblée générale annuelle du 7 mai 2024 et, s'il est approuvé, s'appliquera à la rémunération des administrateurs et de la direction effective pour l'exercice 2023.

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. La société a dérogé aux principes suivants :

- 9.1: 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.
- 7.8: Afin d'aligner les intérêts des membres de la direction effective sur les objectifs de création de valeur durable de l'entreprise, la partie variable de la rémunération des membres de la direction effective est liée aux performances globales de l'entreprise et aux performances individuelles.
- 7.6: Les administrateurs non exécutifs reçoivent une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la société. Ces actions doivent être conservées pendant au moins un an après que l'administrateur non exécutif ai quitté le conseil d'administration et au moins trois ans après l'attribution (...).

- 7.12: Le conseil d'administration prévoit des dispositions permettant à la société de récupérer les rémunérations variables versées ou d'en suspendre le versement, et précise les circonstances dans lesquelles cela serait approprié, dans la mesure où cela est légalement possible.
- 7.9: Le conseil d'administration ne fixe pas de seuil minimal de détention d'actions par les membres de la direction effective.
- Les justifications de ces écarts sont discutées ci-dessous.

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. Fonctions de 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

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Bonne gouvernance	117
Rapport de rémunération	127
Réglementation et procédures	134

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.

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 Preben 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 prestataire de service externe, Deloitte Belgium, représenté par monsieur Benjamin Elen.

Cette fonction est accomplie sous la supervision et la responsabilité de monsieur Philip De Greve, administrateur indépendant. 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 2026. Cette nomination a été approuvée par la FSMA le 4 septembre 2023. 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 décembre 2023 8 administrateurs, à savoir 4 administrateurs non exécutifs indépendants, 4 administrateurs non exécutifs.

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



Philip De Greve



Christophe Mignot



Wim Arousseau



Johan Van Overstraeten



Christel Gijsbrechts



Hélène Bostoen



Suzy Denys

5.2. Composition actuelle

Liévin Van Overstraeten

PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR

(REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Monsieur Liévin 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 2026.

Mandats en cours : De Haan Vakantiehuisen SA, Behind The Buttons SA, Société simple BMVO 2014, Stavos Real Estate BV, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky SA, VOP SA, V.O.R.E. SA, V.O.S, Peripass SA et Stadium Sports & Leisure.

Comités : comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2023, exercés lors des années 2019 à 2023 : IMMOVO SA et Buttons for Cleaners S.L.

Philip De Greve

VICE-PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Monsieur Philip 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 2027.

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

Comités :

- comité d'investissement
- comité d'audit.

Mandats expirés au 31 décembre 2023, exercés lors des années 2019 à 2023 : aucun.

Christophe Mignot

ADMINISTRATEUR NON-EXÉCUTIF

Avec près de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, monsieur Christophe Mignot peut déjà se prévaloir d'une solide expérience dans l'immobilier professionnel. En tant que responsable de l'Asset Management Benelux chez AXA IM Real Assets, il est responsable d'une équipe à Bruxelles et Amsterdam qui gère un portefeuille de bureaux, magasins, entrepôts, hôtels et logements. Il est titulaire d'un master de l'entreprise de l'ICHEC, enseigne l'ESG dans le cadre de l'Executive Program in Real Estate de la Solvay Business School et est membre du conseil

d'administration de l'Association Professionnelle du Secteur Immobilier (BVS).

Première nomination : assemblée générale de 2023.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : Krasnapolsky Holding Real Estate B.V., Krasnapolsky Hotels & Restaurant OG BV, EM Grand-Hotel Krasnapolsky BV, Onelog NL Ridderkerk BV, Onelog NL Holding 2 BV, Onelog NL Helmond BV, Onelog NL Uden BV, Onelog NL Holding 1 BV, Onelog NL Tiel BV, Onelog NL Zaandam BV, Onelog NL Kerkrade BV, Onelog NL OBP BV, Onelog NL Breda BV, Onelog NL Sittard B.V., Onelog NL, Hoorn B.V., Onelog NL Veghel B.V., Onelog NL Helmond BV, Onelog NL Zoetermeer BV en Log NL Hoofddorp BV.

Comités : comité d'investissement.

Mandats expirés au 31 décembre 2023, exercés lors des années 2019 à 2023 : aucun.

Wim Arousseau

ADMINISTRATEUR NON-EXÉCUTIF

Monsieur Wim 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 janvier 2022, il est devenu Chief Investment Officer (CIO) du Groupe P&V.

Première nomination : assemblée générale de 2014.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : Vlaamse energieholding.

Comités : comité d'audit.

Mandats expirés au 31 décembre 2023, exercés lors des années 2019 à 2023 : Befimmo SA, Nextensa SA.

Johan Van Overstraeten

ADMINISTRATEUR

(REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Monsieur Johan 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 2027.

Mandats en cours : Peripass SA, VOP SA, V.O.R.E SA, V.O.S. SA, Immorobel General SRL, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos SA, BMVO 2014 et Stadium Sports & Leisure.

Comités :

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

Mandats expirés au 31 décembre 2023, exercés lors des années 2019 à 2023 : De Haan Vakantiehuisen SA, Immobilière Meyers Hennau SA, Stavos Luxembourg SA et Immovo SA.

Christel Gijsbrechts

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

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

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 2027.

Comités :

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

Mandats en cours : Synkroon ASBL, Pivot Point Benelux SA, Confini SL, Viafin SL et Fondation Roi Baudouin Fonds bij ons Thuis vzw.

Mandats expirés au 31 décembre 2023, exercés lors des années 2019 à 2023 : VOKA Brabant Flamand et Sadi SA.

Hélène Bostoën

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Madame Hélène 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 en Belgique, Pologne et France. Elle préside le comité de développement immobilier résidentiel au sein d'UPSI-BVS.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2027.

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

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2023, exercés lors des années 2019 à 2023 : NCP SA.

Suzy Denys

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Madame Suzy 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 et Directrice Transactions BeLux 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 2027.

Mandats en cours : Nemeton Comm. V.

Comités : comité de nomination et de rémunération.
Mandats expirés au 31 décembre 2023, exercés lors des années 2019 à 2023 : aucun.

5.3. Composition du conseil d'administration

Fin du mandat Eric Spiessens

Le mandat de vice-président et d'administrateur indépendant de M. Eric Spiessens a pris fin lors de l'assemblée générale de la société du 2 mai 2023.

Nominations et renouvellements de mandats d'administrateurs

L'assemblée générale du 2 mai 2023 a approuvé les nominations et renouvellements de mandats suivants :

- (i) nomination de M. Christophe Mignot en tant qu'administrateur non exécutif, pour un mandat de 4 ans commençant à la fin de l'assemblée générale et se terminant à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2027 ;
- (ii) renouvellement des mandats d'administrateur non exécutif de Wim Arousseau et de monsieur Johan Van Overstraeten, pour un délai de 4 ans commençant à la fin de l'assemblée générale pour se terminer à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2027 ;
- (iii) le renouvellement des mandats d'administrateurs indépendants de madame Hélène Bostoën, madame Suzy Denys, madame Christel Gijsbrechts et monsieur Philip De Greve, pour délai de 4 ans commençant à la fin de l'assemblée générale pour se terminer à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2027.

Monsieur Philip De Greve a été nommé vice-président du conseil d'administration avec effet au 19 avril 2023.

5.4. Composition des comités

Monsieur Philip De Greve a été nommé par le conseil d'administration membre du comité d'audit avec effet au 19 avril 2023. Le comité d'audit a nommé Philip De Greve président du comité d'audit.

Madame Christel Gijsbrechts a été nommée par le conseil d'administration en tant que membre du comité de nomination et de rémunération.

5.5. Changements au niveau de la direction de Home Invest Belgium

Home Invest Belgium (HIB) et M. Sven Janssens, Chief Executive Officer, ont convenu d'un commun accord de mettre fin à leur collaboration. Son mandat d'administrateur (délégué) et de dirigeant effectif de HIB prend donc fin le 12 avril 2023, après avoir mené à bien sa mission. Le processus de sélection d'un nouveau CEO a été lancé.

La gestion quotidienne et la direction effective de la société seront temporairement assurée, jusqu'à la nomination d'un nouveau CEO, par :

- monsieur Preben Bruggeman, Chief Financial Officer, et
- madame Ingrid Quinet, Chief Legal Officer.

Madame Ingrid Quinet a été nommée dirigeant effectif le 9 mars 2023.

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 2023, le conseil d'administration s'est réuni à onze reprises, dont plusieurs fois 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, de désinvestissement et de rénovation ;
- l'évaluation et la rémunération des membres de la direction exécutive, y compris la rémunération variable short term et le long term incentive plan et l'approbation de la politique de rémunération et du rapport de rémunération 2023 ;
- le départ de M. Sven Janssens en qualité de CEO et d'administrateur de la société de commun accord ;
- la modification de la composition du conseil d'administration et de ses différents comités, la modification dans la composition de la direction exécutive de Home Invest Belgium et les modifications à la charte de gouvernance ;
- 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 2023 et 2024 ;
- 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 2023 et la conclusion de financements complémentaires ;
- le renouvellement du mandat de compliance officer et des experts immobiliers ;
- annoncer le lancement d'une augmentation de capital d'un maximum de 1.791.706 nouvelles actions

(représentant jusqu'à 10 % des actions existantes) par le biais d'un placement privé accéléré ;

- 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.

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 2023 :

- Philip De Greve, administrateur indépendant et président du comité d'audit ; présence au comité durant l'exercice : 3/3¹ ;
- Wim Arousseau, administrateur ; présence au comité durant l'exercice : 3/4 ;
- Christel Gijsbrechts, présence au comité pendant l'exercice : 4/4.

Monsieur Philip De Greve 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 2023, 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 sept fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes au 31 décembre 2023 :

- Christel Gijsbrechts, administrateur indépendant ; présence au comité durant l'exercice : 7/7² ;

¹ Monsieur Philip De Greve a été nommé Président du comité d'audit par le conseil d'administration du 19 avril 2023. Le mandat du précédent Président du comité d'audit, M. Eric Spiessens, a expiré lors de l'assemblée générale du 2 mai 2023 et n'a pas été renouvelé.

² Madame Christel Gijsbrechts a été nommée par le conseil d'administration en tant que membre du comité de nomination et de rémunération le 19 avril 2023. Le mandat de Monsieur Eric Spiessens a expiré lors de l'assemblée générale du 2 mai 2023 et n'a pas été renouvelé.

- Liévin Van Overstraeten, administrateur et président du comité de nomination et de rémunération ; présence au comité durant l'exercice : 7/7 ;
- Suzy Denys, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 7/7 ;

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 2023, le comité s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évaluation des membres de la direction pour l'année 2023 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 2023 ;
- évolution de la rémunération du personnel ;
- le long term incentive plan ;
- le départ de M. Sven Janssens en qualité de CEO et d'administrateur de la société d'un commun accord ;
- le suivi de l'executive search pour un nouveau CEO ;
- 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 cinq fois au cours de l'exercice écoulé et se composait au 31 décembre 2023 des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, président du comité d'investissement, administrateur ; présence au comité durant l'exercice : 5/5 ;
- Hélène Bostoën, administratrice indépendante : présence au comité durant l'exercice : 5/5 ;
- Philip De Greve, administrateur indépendant : présence au comité durant l'exercice : 5/5 ;
- Christophe Mignot, administrateur indépendant : présence au comité durant l'exercice : 2/2³ ;
- Thomas Peperstraete, représentant le groupe Van Overstraeten : 5/5.

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 douze reprises :

- Johan Van Overstraeten, Président du comité projets : présence aux réunions du lors de l'exercice : 12/12 ;
- Hélène Bostoën, administratrice indépendante : présence au comité durant l'exercice : 12/12 ;
- Patrick Verstraete, Head of Development and Construction : présence au comité durant l'exercice : 12/12.

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 2023, 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

Ce comité de pilotage se réunit tous les mois et a traité les points suivants :

- le développement de l'application HOMI ;
- le suivi du budget informatique ;

³ Monsieur Christophe Mignot a été nommé administrateur non exécutif par l'assemblée générale en date du 2 mai 2023 pour une durée de 4 ans commençant à l'issue de l'assemblée générale et prenant fin après l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2027.

- développement d'un module de gestion des tâches ;
- révision de la documentation des processus ;
- l'assurance et l'audit interne de cybersécurité.

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 2023.

- 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.



Ingrid Quinet
Chief Legal 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 :

- Ingrid Quinet, Chief Legal Officer (CLO) ;
- Preben Bruggeman, Chief Financial Officer (CFO).

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

Ingrid Quinet

CHIEF LEGAL OFFICER

Ingrid Quinet est venue compléter l'équipe de management de Home Invest Belgium S.A. en qualité de Chief Legal Officer. Ingrid Quinet est titulaire d'un Master en Droit de la VUB et possède près de 20 ans d'expérience en tant qu'avocate et juriste, principalement dans le secteur immobilier et bancaire. Dans le passé elle a travaillé comme avocate pour Allen & Overy, Clifford Chance, Nibelle Law et Laga. Elle est actuellement Chief Legal Officer chez Eaglestone.

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 a commencé sa carrière en 2008 au sein de la Banque Degroof en tant qu'analyste d'actions et ensuite en corporate finance. Il a également 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.

	Ingrid Quinet	Preben Bruggeman
Nombre d'actions en possession	6.725	13.542
Autres mandats Home Invest Belgium	Administrateur dans diverses filiales de Home Invest Belgique	Administrateur dans diverses filiales de Home Invest Belgique



Jan Opdecam
Head of Portfolio Management



Patrick Versraete
Head of Development and Construction

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 non exécutifs

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 pour chaque administrateur/administratrice et

- les jetons de présence par réunion, à savoir :
 - un jeton de présence d'un montant de € 2.000 pour le Président, € 1.500 pour le Vice-Président et € 1.000 pour les membres du conseil d'administration ;
 - un jeton de présence d'un montant de € 1.000 pour les Présidents et € 750 pour les membres des Comités.

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

Pour l'année comptable 2023, les rémunérations exceptionnelles suivantes seont attribuées suite à des prestations exceptionnelles :

- Christel Gijsbrechts : € 20.000 ;
- Liévin Van Overstraeten : € 30.000.

Administrateurs non exécutifs – rémunération exercice 2023

Administrateur	Conseil d'administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de projets	Comité de nomination et de rémunération	Comité de pilotage ICT	Rémunération fixe	Rémunération exceptionnelle	Total
Wim Arousseau	10.000 €	0 €	2.250 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €		17.250 €
Hélène Bostoën	10.000 €	3.750 €	0 €	9.000 €	0 €	0 €	5.000 €		27.750 €
Philip De Greve	14.000 €	3.750 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €		25.750 €
Suzy Denys	11.000 €	0 €	0 €	0 €	5.250 €	0 €	5.000 €		21.250 €
Christel Gijsbrechts	10.000 €	0 €	3.000 €	0 €	6.500 €	6.000 €	5.000 €	20.000 €	50.500 €
Eric Spiessens	7.500 €	0 €	2.000 €	0 €	750 €	0 €	5.000 €		15.250 €
Johan Van Overstraeten	10.000 €	5.000 €	0 €	12.000 €	0 €	4.500 €	5.000 €		36.500 €
Liévin Van Overstraeten	20.000 €	0 €	0 €	0 €	5.750 €	0 €	5.000 €	30.000 €	60.750 €
Thomas Peperstraete	0 €	3.750 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		3.750 €
Christophe Mignot	6.000 €	1.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €		12.500 €
TOTAL	98.500 €	17.750 €	10.250 €	21.000 €	18.250 €	10.500 €	45.000 €	50.000 €	271.250 €

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération des administrateurs non exécutifs est exclusivement fixe ; ils ne perçoivent aucune rémunération variable, ni indemnité exceptionnelle, ni promesse de pension.

Conformément à la politique de rémunération de l'entreprise, les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas d'actions en tant que (composante de) leur rémunération. Ce faisant, l'entreprise s'écarte de la recommandation 7.6 du Code 2020.

Cette recommandation vise à aligner l'intérêt à long terme des administrateurs non exécutifs sur l'intérêt des actionnaires de l'entreprise.

L'entreprise estime que l'intérêt à long terme des actionnaires est déjà représenté de manière adéquate au sein du conseil d'administration. En effet, un tiers des administrateurs non exécutifs sont des représentants de facto des principaux actionnaires de la société. Par conséquent, la société estime que l'octroi d'actions aux administrateurs non exécutifs dans le cadre de leur rémunération actuelle ne contribuerait pas nécessairement à atteindre l'objectif de la recommandation 7.6 du Code 2020. En outre, l'entreprise note que d'autres entreprises cotées en bourse et des pairs du secteur sont également, pour l'instant, prudents à l'égard de cette recommandation relativement récente, qui, d'ailleurs, n'est généralement pas explicitement reflétée dans les recommandations étrangères en matière de gouvernance d'entreprise.

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.

À court et à long terme, l'importance de cette rémunération variable est déterminée par des critères évalués au niveau individuel et global. La rémunération variable annuelle est versée en espèces. À long terme, la rémunération variable consiste en un long term incentive plan (LTIP) payé en actions. Les critères liés au LTIP ont été établis en tenant compte des objectifs à long terme de l'entreprise.

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.

La société n'a pas inclus de dispositions dans ses accords avec les dirigeants effectifs qui permettraient à la société de récupérer la rémunération variable versée, ou de retenir le paiement de la rémunération variable, et précise les circonstances dans lesquelles cela serait approprié, dans la mesure où la loi le permet. La société considère qu'elle peut utiliser tous les moyens du droit commun dans le cas où elle subirait un préjudice en raison d'une information erronée, d'une négligence ou d'une erreur de la part d'un membre de la direction effective.

1.2.1. RÉMUNÉRATION DU CHIEF LEGAL OFFICER, INGRID QUINET

Le 15 décembre 2019, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et madame Ingrid Quinet pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable allant de 0 % à 20 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

La 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 madame Ingrid Quinet 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 madame Quinet 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 six mois pendant la première année d'exécution du contrat, de quatre mois lors de la deuxième année et de trois 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 Preben 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 Preben 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 2023 :

Total des rémunérations en 2022

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				
Sven Janssens Administrateur délégué - Chief Executive Officer	€ 53.524	-	-	-	-	€ 189.365	-	€ 242.889	Fixe: 100 % Variable: 0 %
Autres membres de la direction effective	€ 490.397	-	-	€ 98.079	-	€ 134.820	-	€ 723.296	Fixe: 60,3 % Variable: 39,7 %

PERFORMANCES 2023

Le LTIP de 3 ans 2020-2022 a été finalisé le 31 décembre 2022. Le paiement en actions aux bénéficiaires a eu lieu le 7 avril 2023. Dans le cadre de la politique de rémunération et de rétention de la société, un nouveau LTIP de 3 ans 2023-2025 devait être établi avec des objectifs concrets pour les bénéficiaires. Il appartient au CEO de proposer une première approche du LTIP au comité de nomination et de rémunération.

En l'absence de CEO et dans un contexte financier et économique en forte évolution, aucun LTIP 2023-2025 n'a encore été élaboré au 31 décembre 2023.

Le conseil d'administration a compensé le LTIP 2023 manquant par un versement discrétionnaire en espèces (montant repris dans le tableau sous éléments exceptionnels).

1.2.4. RÉMUNÉRATIONS 2024

1.2.4.1. Rémunération des administrateurs (non) exécutifs

Aucun changement n'est prévu en 2024 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 2024 s'élèvera à € 496.692.

Rémunération variable pour la direction effective

Le paiement de la rémunération variable de la direction effective pour l'exercice 2024 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 € 99.338 en 2024.

en €	Rémunération fixe	Rémunération variable maximum
Direction effective	€ 496.692	€ 99.338

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 suivante. 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 %.

Le conseil d'administration ne fixe pas de seuil minimum d'actions à détenir par les membres de la direction effective (dérogation à la recommandation 7.9 du Code 2020). Étant donné que 10 % de la rémunération fixe des dirigeants effectifs est versée sous forme d'actions, il existe de facto un seuil minimum annuel de 10 % pour ce montant.

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 mettra 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 pour la période 2024-2026.

Les objectifs sont fixés tous les trois ans par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération.

3. Indemnités de départ

Les dispositions relatives aux indemnités de départ figurent dans la politique de rémunération. La société a versé une indemnité de départ de € 189.365 à Sven Janssens.

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. L'entreprise estime qu'elle peut utiliser tous les moyens du droit commun au cas où elle subirait des dommages en raison d'une information erronée, d'une négligence ou d'une erreur d'un membre de la direction effective.

5. Dérogations à la politique de rémunération

Pour l'exercice 2023, les dérogations suivantes à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale ont été autorisées :

Le LTIP de 3 ans 2020-2022 a été finalisé le 31 décembre 2022. Le paiement en actions aux bénéficiaires a eu lieu le 7 avril 2023. Dans le cadre de la politique de rémunération et de rétention de la société, un nouveau LTIP de 3 ans 2023-2025 devait être établi avec des objectifs concrets pour les bénéficiaires. Il appartient au CEO de proposer une première approche du LTIP au comité de nomination et de rémunération. En l'absence de CEO et dans un contexte financier et économique en forte évolution, aucun LTIP 2023-2025 n'a encore été élaboré au 31 décembre 2023.

Le conseil d'administration a compensé le LTIP 2023 manquant par un versement discrétionnaire en espèces (montant repris dans le tableau sous éléments exceptionnels).

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 l'entreprise au cours des quatre derniers exercices

Rémunération totale⁴

	2023 vs 2022	2022 vs 2021	2021 vs 2020	2020 vs 2019
Direction effective	+4 %	+19 %	+6 %	+1 %
Liévin Van Overstraeten	+7 %	+29 %	+0 %	+0 %
Eric Spiessens	-45 %	+24 %	-26 %	+27 %
Johan Van Overstraeten	-26 %	+45 %	-3 %	+47 %
Wim Arousseau	3 %	+60 %	-34 %	+14 %
Suzy Denys	+14 %	+13 %	-29 %	+100 %
Christel Gijsbrechts	-2 %	+31 %	+18 %	+54 %
Hélène Bostoën	-13 %	+31 %	-24 %	+112 %
Philip De Greve	+36 %	+73 %	-	-
Thomas Peperstraete	-17 %	-	-	-
Christophe Mignot	-	-	-	-

Performances de l'entreprise

	2023	2022	2021	2020
EPRA NTA	20,36	21,40	20,99	19,30
EPRA EPS	1,13	1,08	0,99	0,89
Marge opérationnelle	73,0 %	71,8 %	71,9 %	67,4 %

Salaire moyen des employés à temps plein

	2023	2022	2021	2020
	+12 %	+11 %	+1 %	+5 %

⁴ Le montant des jetons par session est resté inchangé par rapport à 2022. L'évolution du montant est due au nombre de sessions qui ont eu lieu en 2023.

7. Autres intervenants

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 4 mai 2022 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 2025.

Aperçu des honoraires EY 2023 (en €)	Mandat Audit*	Mandats statutaires*	FSMA*	Non-audit commissaire	Total
Home Invest Belgium	54.071	12.000	6.250	12.000	84.321
Charlent 53 Freehold	3.310				3.310
Be Real Estate	6.550	4.500			11.050
The Ostrov	6.999				6.999
Home Invest Netherlands	6.621				6.621
The Dox 1	6.621				6.621
De Haan Vakantiehuisen	7.082				7.082
Blue Quarter	6.400				6.400
TOTAL	97.654	16.500	6.250	12.000	132.404

Total des services d'audit* : € 120.404

Total des services autres que d'audit : € 12.000

Les mandats statutaires concernent :

- Émission de nouvelles actions – € 8.500
- Dividende intérimaire – € 3.500
- Apport en nature de créance dans Be Real Estate – € 4,500

Les missions FSMA concernent :

- EMIR – € 2.750
- Taux d'endettement Q4 2023 – € 3.500

Non-audit commissaire :

- ISAE 3000 Green Finance – € 9.000
- EPRA 2023 – € 3.000

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 par m² évalué (hors TVA).

Au cours de l'exercice 2023, le montant total des honoraires perçus par Cushman & Wakefield s'est élevé à € 74.319 TVAC.

CBRE Valuations Services SRL (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 ² valorisé (hors TVA)
Échelle de 0 à 125.000 m ²	€ 0,375
Échelle de 125.001 à 175.000 m ²	€ 0,325
Échelle au-dessus de 175.001 m ²	€ 0,275

Au cours de l'exercice 2023, le montant total des honoraires perçus par CBRE Valuations Services SRL s'est élevé à € 27.135 TVAC.

Cushman & Wakefield Netherlands BV, dont le siège social est situé Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082ME, Amsterdam, représentée par J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT et Y. Buijs MSc R agit en tant qu'expert immobilier indépendant de Home Invest Netherlands NV.

Au cours de l'exercice 2023, Cushman & Wakefield Netherlands BV a perçu des honoraires d'un montant total de € 9.896 hors TVA.

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 2023, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s'est élevé à € 11.250 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 2023, la rémunération totale payée à BNP Paribas Fortis s'est élevée à € 4.538 TVAC.

7.4. Liquidity provider

KBC Securities intervient en qualité de liquidity provider (fournisseur de liquidités) de l'action Home Invest Belgium depuis le 20 octobre 2020 pour favoriser la négociabilité des actions. La rémunération du liquidity provider s'élève à € 20.003 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 qui doit être informée au préalable par la SIR ou l'une de ses filiales des transactions envisagées si une ou plusieurs des personnes suivantes agissent directement ou indirectement en tant que contrepartie à ces transactions ou en tirent un avantage pécuniaire quelconque :
 - 1° les personnes qui contrôlent une SIR ou qui détiennent une participation dans celle-ci ;
 - 2° les personnes avec lesquelles (a) la SIR, (b) une filiale de SIR, (c) l'entité juridique gestionnaire de SIR qui a pris la forme d'une société en commandite par actions, ou d'une société contrôlée par elle, (d) le promoteur et (e) les autres actionnaires d'une filiale de SIR, sont affiliés ou ont une relation de participation
 - 3° la personne morale gestionnaire d'une SIR ou de l'une de ses filiales qui a pris la forme d'une société en commandite par actions ;
 - 4° le promoteur de la SIR ;
 - 5° les autres actionnaires de toutes les filiales de la SIR ;et
 - 6° les administrateurs, les gérants, les membres du comité exécutif, les personnes chargées de la gestion journalière, les dirigeants effectifs ou les mandataires : (a) de la SIR ou de l'une de ses filiales ; (b) de l'entité juridique gestionnaire de la SIR ou de l'une de ses filiales qui a pris la forme d'une société en commandite par actions ; (c) du promoteur ; (d) des autres actionnaires de toute filiale de la SIR ; et e) de toute personne mentionnée dans la disposition visée au 1° du présent paragraphe.
- sa Charte de gouvernance d'entreprise prévoit des dispositions complémentaires pour éviter les conflits d'intérêts.

Si un intérêt patrimonial d'un administrateur 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 au début de la réunion qui délibérera ou votera sur la décision,, 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 commissaire doit être averti et l'administrateur concerné 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 lorsque le conseil d'administration d'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 indépendants.

Le comité doit, accompagné d'un expert indépendant, communiquer son avis motivé sur l'opération envisagée au conseil d'administration. Le comité soumet au conseil d'administration un avis motivé écrit et détaillé sur la décision ou l'opération proposée, dans lequel il examine au moins les éléments suivants : la nature de la décision ou de l'opération, une description et un budget des conséquences financières, une description des autres conséquences éventuelles, les avantages et les inconvénients pour la société, le cas échéant dans le temps. Le comité encadre la décision ou l'opération proposée dans la politique poursuivie par l'entreprise et indique si, dans le cas où elle entraîne des inconvénients pour l'entreprise, ceux-ci sont compensés par d'autres éléments de cette politique, ou si elle est manifestement illégale.

Si un administrateur est impliqué dans la transaction proposée, il ne participera pas à la délibération et au vote sur la transaction proposée.

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 et la direction effective devront respecter. Les administrateurs 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 administrateur ou un membre de la direction.

Si la société se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-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 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 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 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 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 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 2023, le capital social de Home Invest Belgium était représenté par 19.708.766 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 2022.*

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).

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	31/12/2023	31/12/2022
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles (EUR / action)	1,13	1,08
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)	21,68	22,77
	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)	20,36	21,40
	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)	21,56	23,09
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.	4,15 %	3,85 %
	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).	4,15 %	3,85 %
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.	2,59 %	4,24 %
5	EPRA – Cost ratio (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.	18,96 %	19,68 %
	EPRA – Cost ratio (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.	18,46 %	19,03 %
6	EPRA LTV	Montant de la dette divisé par la juste valeur de l'immeuble.	0,50	0,52
	EPRA LTV (excl. droits de mutation)	Dette divisée par la valeur vénale de l'immeuble.	0,48	0,50

Résultat EPRA

(en € k)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat IFRS (actionnaires du groupe)	-14.281	57.230
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23.793	-4.894
(ii) Profits ou pertes sur ventes d'immeubles de placement	-28	15
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	11.330	-32.323
(viii) Impôts différés liés aux modifications EPRA	-363	952
(ix) Variations EPRA liées aux coentreprises)	730	-2.508
Résultat EPRA	21.181	18.471
Nombre moyen d'actions pondéré	18.701.976	17.106.685
Résultat EPRA par actions (en EUR)	1,13	1,08

EPRA NAV

(en € k)	31/12/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	417.761	417.761	417.761
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.223	2.223	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-20.103	-20.103	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-576		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.067
(xi) Droits de mutation		25.303	
NAV	399.305	425.184	422.828
Nombre d'actions	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV par action (en EUR)	20,36	21,68	21,56

(en € k)	31/12/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	410.064	410.064	410.064
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.586	2.586	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-31.433	-31.433	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-572		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			618
(xi) Droits de mutation		23.789	
NAV	380.645	405.006	410.682
Nombre d'actions	17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV par action (en EUR)	21,40	22,77	23,09

EPRA NIY et EPRA topped-up NIY

(en € k)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	755.460	745.962
Actifs destinés à la vente	0	0
Projets de développement	-50.567	-51.997
Droits et coûts de mutation estimés pour aliénations hypothétiques des immeubles de placement	24.039	22.490
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location	728.932	716.455
Revenus locatifs bruts indexés	35.984	33.027
Frais immobiliers	-5.700	-5.461
Revenus locatifs nets indexés	30.284	27.566
Montant notionnel de l'expiration d'une période de vide locatif	0	0
Revenus locatifs nets indexés et adoptés	30.284	27.566
EPRA NIY	4,15 %	3,85 %
EPRA "topped-up" NIY	4,15 %	3,85 %

Pourcentage de vide locatif EPRA

(en € k)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur locative estimée des espaces vides	958	1.461
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille	36.940	34.488
Pourcentage de vide locatif EPRA	2,59 %	4,24 %

Pour plus d'informations concernant le vide locatif et le taux d'occupation nous nous référons au Chapitre 3 – Rapport de gestion de ce rapport financier annuel.

EPRA cost ratio

(en € k)	31/12/2023	31/12/2022
I. Frais opérationnels (frais généraux et immobiliers) tels qu'indiqués dans le compte de résultat IFRS	7.129	6.857
IV. Autres produits/charges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux, à l'exclusion de la marge bénéficiaire	0	0
Exclusif (si compris ci-dessus)		
VI. Amortissements	-308	-359
Coûts EPRA (y compris coûts de vides locatifs directs)	6.821	6.498
IX. Coûts de vides locatifs directs	-177	-215
Coûts EPRA (à l'exception de coûts de vides locatifs directs)	6.644	6.284
X. Revenus locatifs bruts diminué par loyer à payer sur les terrains loués	35.984	33.027
Revenus locatifs bruts	35.984	33.027
Cost ratio EPRA (y compris coûts directs des vides locatifs)	18,96 %	19,68 %
Cost ratio EPRA (à l'exception des coûts directs des vides locatifs)	18,46 %	19,03 %

EPRA LTV

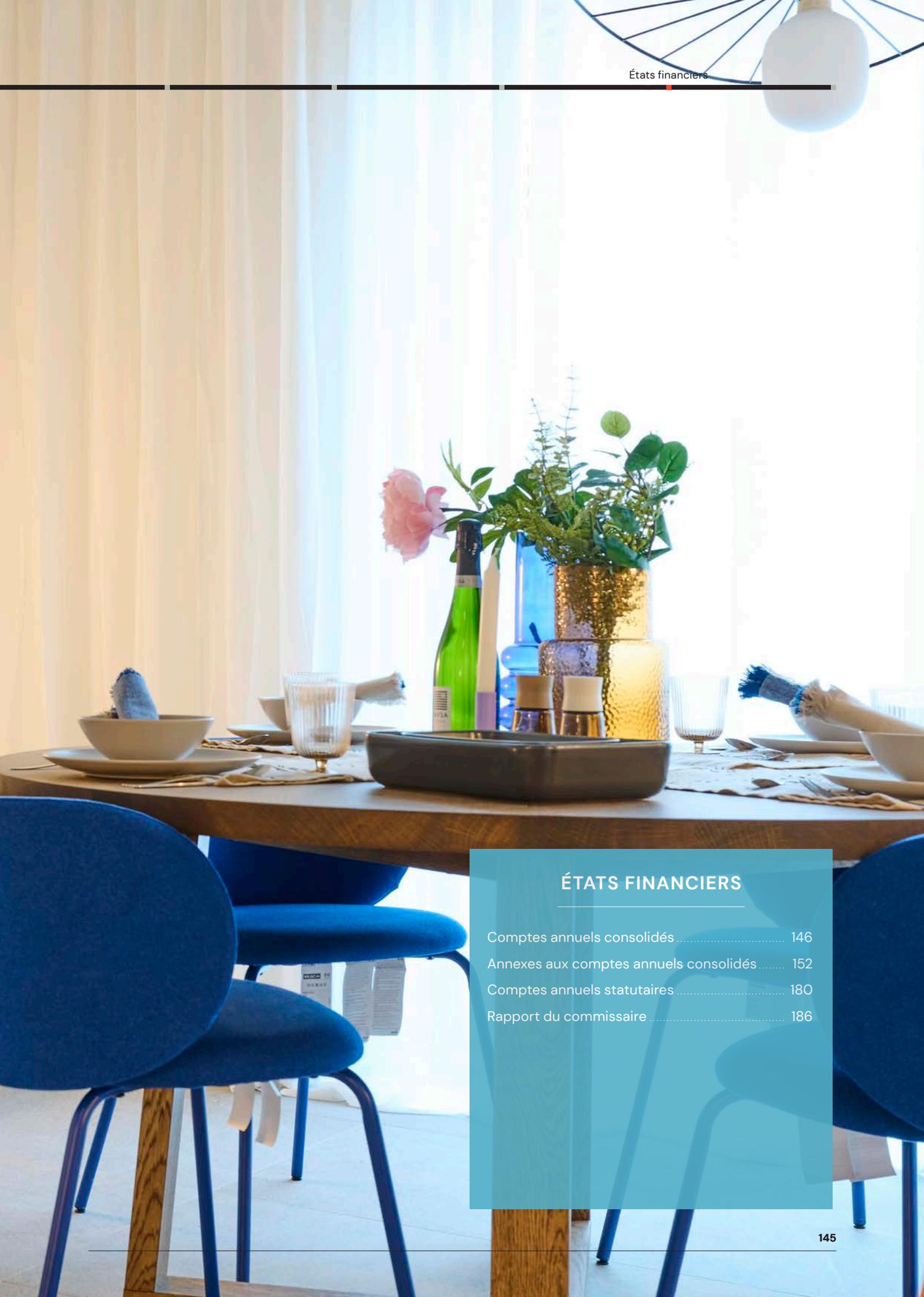
	31.12.2023					31.12.2022				
	Groupe	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Total	Groupe	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Total
Emprunts auprès d'institutions financières	278.000	17.944			295.944	268.000	18.137			286.137
Commercial paper	11.000				11.000	34.000				34.000
Obligations	89.000				89.000	89.000				89.000
Dettes commerciales nettes	6.121	315			6.436	5.182	56			5.238
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2.609	-941			-3.550	-4.284	-864			-5.148
Dettes nettes (a)	381.512	17.318	0	0	398.830	391.898	17.329	0	0	409.227
Biens immobiliers à usage propre	0	0			0	0	0			0
Immeubles	704.893	41.650			746.543	693.965	42.050			736.015
Immeubles en vue de la vente	0	0			0	0	0			0
Projets de développement	50.567	0			50.567	51.997	0			51.997
Immobilisations incorporelles	577	0			577	572	0			572
Créances (commerciales) nettes	1.732	303			2.035	1.916	147			2.063
Actifs financiers	0	0			0	0	0			0
Portefeuille total (b)	757.768	41.953	0	0	799.722	748.450	42.197	0	0	790.647
Droits de mutation	25.303	1.045			26.348	23.789	1.052			24.841
Portefeuille total (droits de mutation incl.) (c)	783.072	42.998	0	0	826.070	772.239	43.249	0	0	815.488
LTV (a/b)	0,50				0,50	0,52				0,52
LTV (droits de mutation incl.) (a/c)	0,49				0,48	0,51				0,50

Coûts d'investissement activés l'EPRA

	31/12/2023			31/12/2022		
	Total groupe (excl. joint ventures)	Joint ventures (partie proportionnelle)	Total groupe	Total groupe (excl. joint ventures)	Joint ventures (partie proportionnelle)	Total groupe
(i) Acquisitions	0	0	0	6.306	0	6.306
(ii) Développement	26.254	0	26.254	21.116	0	21.116
(iii) Immeubles de placement	7.168	0	7.168	11.895	0	11.895
Augmentation des surfaces louables	3.055	0	3.055	7.695	0	7.695
Pas d'augmentation des surfaces louables	4.113	0	4.113	4.200	0	4.200
Primes pour locataires	0	0	0	0	0	0
Autres dépenses matérielles non allouées	0	0	0	0	0	0
(iv) Intérêts capitalisés	2.565	0	2.565	1.281	0	1.281
TOTAL	35.987	0	43.155	40.598	0	40.598

ÉTATS FINANCIERS





ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels consolidés	146
Annexes aux comptes annuels consolidés	152
Comptes annuels statutaires	180
Rapport du commissaire	186

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en k €)	Note	2023	2022
I. Revenus locatifs	5	34.794	31.462
III. Charges relatives à la location	5	-198	-388
RÉSULTAT LOCATIF NET		34.596	31.074
IV. Récupération de charges immobilières	6	231	215
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	941	874
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-3.643	-3.086
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	6	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		32.125	29.077
IX. Frais techniques	7	-1.187	-1.009
X. Frais commerciaux	8	-583	-556
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-177	-215
XII. Frais de gestion immobilière	9	-1.796	-2.126
XIII. Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		-3.743	-3.906
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		28.381	25.171
XIV. Frais généraux de la société	10	-3.386	-2.951
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	10	258	100
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		25.253	22.320
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	28	-15
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles placement	11	-23.793	4.894
XIX. Autre résultat sur portefeuille	11	363	-952
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		-23.401	3.927
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1.852	26.248
XX. Revenus financiers	12	95	70
XXI. Charges d'intérêts nettes	13	-5.121	-5.110
XXII. Autres charges financières	14	-96	-94
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15	-11.330	32.323
Résultat financier		-16.452	27.189
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		654	4.049
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		-13.946	57.486
XXIV. Impôts des sociétés	16	-335	-256
XXV. Exit tax		0	0
IMPÔT		-335	-256
RÉSULTAT NET		-14.281	57.230
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		-14.281	57.230
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		-14.281	57.230
Exclusion du résultat sur portefeuille		23.401	-3.927
Exclusion des variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers		11.330	-32.323
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprise		730	-2.508
RÉSULTAT EPRA		21.181	18.471
Nombre d'actions moyen ¹		18.701.976	17.106.685
RÉSULTAT NET PAR ACTION		-0,76	3,35
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION		1,13	1,08

¹ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 93.688 actions détenues par la société.

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en k €)	Note	2023	2022
I. Actifs non courants		801.323	804.338
B. Immobilisations incorporelles	16	577	572
C. Immeubles de placement	17	755.460	745.962
D. Autres immobilisations corporelles	19	68	180
E. Actifs financiers non courants	24	19.678	31.433
F. Créances de location-financement	20	73	142
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	21	25.468	26.048
II. Actifs courants		6.485	8.025
B. Actifs financiers courants		425	0
C. Créances de location-financement	25	69	66
D. Créances commerciales	22	1.732	1.916
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	159	1.076
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	2.609	4.284
G. Comptes de régularisation	24	1.491	682
TOTAL DE L'ACTIF		807.808	812.362
CAPITAUX PROPRES		417.761	410.064
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		417.761	410.064
A. Capital	28	101.810	94.136
B. Primes d'émission	28	64.633	47.346
C. Réserves	28	265.599	226.469
D. Résultat net de l'exercice	28	-14.281	42.112
II. INTÉRÊTS MINORITAIRES		0	0
PASSIF			
I. Passifs non courants		328.832	359.154
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	25	326.609	356.568
a. Etablissement de crédit		277.884	267.887
b. Location-financement		0	0
c. Autres		48.725	88.682
C. Autres passifs financiers non courants	25	0	0
F. Passifs d'impôts différés	27	2.223	2.586
a. Exit tax		0	0
b. Autres		2.223	2.586
II. Passifs courants		61.215	43.145
B. Dettes financières courantes	25	51.795	34.580
a. Etablissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	64
c. Autres		51.795	34.516
C. Autres passifs financiers courants	25	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26	6.121	5.182
b. Autres		6.121	5.182
E. Autres passifs courants		104	129
F. Comptes de régularisation	24	3.195	3.254
PASSIF		390.047	402.299
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		807.808	812.362

(en k €)	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
SOLDE AU 31/12/2021	88.949	-950	24.903	99	200.615
Affectation du résultat 2021	0	0	0	0	31.609
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Variation des impôts différés					
Variation de la juste valeur des immeubles					31.609
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Dividendes relatifs à l'exercice 2021 (solde payé en mai 2022)	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2021)</i>					
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2021 (payé en décembre 2021)</i>					
Vente des immeubles					-93
Résultat de l'exercice 2022					
Dividendes exercice 2022 (acomptes payés en décembre 2022)					
Acquisition / vente d'actions propres					
Paiements fondés sur des actions					
Fusion de filiales					
Autre augmentation (diminution)					
Kapitaalvermindering	-982				
Kapitaalverhoging	7.557	-438	22.443		
SOLDE AU 31/12/2022	95.524	-1.388	47.346	99	232.132
SOLDE AU 31/12/2022	95.524	-1.388	47.346	99	232.132
Affectation du résultat 2022	0	0	0	0	9.046
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Variation des impôts différés					
Variation de la juste valeur des immeubles					9.046
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Dividendes relatifs à l'exercice 2022 (solde payé en mai 2023)	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2022)</i>					
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2022 (payé en décembre 2022)</i>					
Vente des immeubles					-44
Résultat de l'exercice 2023					
Acquisition / vente d'actions propres					
Paiements fondés sur des actions					
Fusion de filiales					
Autre augmentation (diminution)					
Réduction de capital	-1.426				
Augmentation de capital	9.410	-310	17.287		
SOLDE AU 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134

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
-15.808	0	-5.962	-2.268	-886	388	1.259	17.721	34.889	342.950
-4.353	0	4.635	637	0	0	0	36	-34.889	-2.324
							-19	19	0
			637					-637	0
-4.353							55	-27.311	0
		4.635						-4.635	0
0	0	0	0	0	0	0	0	-2.324	-2.324
								-16.301	-16.301
								13.977	13.977
59							34		-0
								57.230	57.230
								-15.118	-15.118
									-1.717
									473
									0
								153	-0
								-164	-1.146
									29.562
-20.102	0	-1.327	-1.631	-2.549	807	1.259	17.781	42.112	410.064
-20.102	0	-1.327	-1.631	-2.549	807	1.259	17.781	42.112	410.064
-2.890	0	33.423	-952	0	0	0	811	-42.112	-2.674
							816	-816	0
								952	0
-2.890								-6.156	0
		33.423						-33.423	0
0	0	0	0	0	0	0	-6	-2.668	-2.674
							-6	-17.786	-17.791
								15.118	15.118
10							34		0
								-14.281	-14.281
									0
									47
									0
									0
								-356	-1.782
									26.387
-22.983	0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en k €)	2023	2022
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE	4.284	4.186
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	25.644	24.872
Résultat de l'exercice	-14.281	57.230
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	1.852	26.247
Intérêts reçus	95	70
Intérêts payés	-5.217	-5.204
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11.330	32.323
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	654	4.049
Impôts	-335	-256
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	40.563	-33.069
Amortissements et réductions de valeur	307	359
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	307	359
Autres éléments non-monétaires	35.259	-38.483
Amortissements et réductions de valeur	71	-30
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	23.793	-4.894
Variations de la juste valeur sur immobilisations (+/-)	581	-2.814
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-)	10.767	-31.372
Éléments exit tax	0	0
Autres éléments non-monétaires	47	627
Gain sur réalisation d'actifs	-28	15
- Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-28	15
Reprise de dépenses et produits financiers	5.026	5.040
Variation du besoin en fonds de roulement	-638	711
Mouvement des éléments d'actif	290	697
- Actifs financiers courants	-3	-3
- Créances commerciales	184	943
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	917	-3
- Comptes de régularisations	-808	-240
Mouvement des éléments du passif	-928	14
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	939	1.688
- Autres passifs courants	-1.808	-1.145
- Comptes de régularisation	-59	671
- Provisions	0	0
Impôts différés – obligations	-0	-1.200
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-33.191	-39.007
Immeubles de placement – investissements activés	-33.420	-33.010
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	-0	-6.306
Désinvestissements	158	467
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations incorporelles	-199	-224
Autres immobilisations corporelles	-0	-0
Actifs financiers non courants	200	-0
Leasing en cours	69	66
Actifs financiers non courants	0	0
3. Cash-flow d'activités de financement	5.872	14.234
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	-13.000	9.000
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	216	0
Achat et vente d'actions propres	0	-1.717
Autres passifs financiers non-courants	0	-0
Intérêts reçus	95	70
Intérêts payés	-5.121	-5.110
Frais financiers payé	-30	-129
Dividende de l'exercice précédent	-2.674	-2.324
Dividende intérimaire	0	-15.118
Émission d'actions	26.387	29.562
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	2.609	4.284

Notes

ANNEXE 1: INFORMATION GÉNÉRALE SUR L'ENTREPRISE	152
ANNEXE 2: PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES	152
ANNEXE 3: ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE	159
ANNEXE 4: INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES)	160
ANNEXE 5: REVENUS ET CHARGES LOCATIVES	164
ANNEXE 6: RÉSULTAT IMMOBILIER	164
ANNEXE 7: FRAIS TECHNIQUES	164
ANNEXE 8: FRAIS COMMERCIAUX	165
ANNEXE 9: CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS – FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE – AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	165
ANNEXE 10: FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ	165
ANNEXE 11: RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION – AUTRE RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	165
ANNEXE 12: REVENUS FINANCIERS	166
ANNEXE 13: CHARGES D'INTÉRÊTS	166
ANNEXE 14: AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	166
ANNEXE 15: VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS– QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES	167
ANNEXE 16: IMPÔTS SUR RÉSULTAT	167
ANNEXE 17: IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	167
ANNEXE 18: IMMEUBLES DE PLACEMENT	168
ANNEXE 19: AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	169
ANNEXE 20: CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT	170
ANNEXE 21: PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES	170
ANNEXE 22: CRÉANCES	171
ANNEXE 23: TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	171
ANNEXE 24: COMPTES DE RÉGULARISATION	171
ANNEXE 25: ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	172
ANNEXE 26: DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	175
ANNEXE 27: IMPÔTS DIFFÉRÉS	175
ANNEXE 28: CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES	175
ANNEXE 29: TAUX D'ENDETTEMENT	176
ANNEXE 30: PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	177
ANNEXE 31: TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS	178
ANNEXE 32: DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN	178
ANNEXE 33: ÉTAT DU PERSONNEL	178
ANNEXE 34: HONORAIRES DU/DE LA COMMISSAIRE	178
ANNEXE 35: ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE	178

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 SRL Charlent 53 Freehold, la SA BE Real Estate, la SA The Ostrov, la SA The Dox 1, la SA Home Invest Netherlands et la SA Blue Quarter.

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. 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.

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 %².
- 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 ;
 - 12,0 % pour les biens immobiliers en Flandre ;
 - 2,0 % pour les emphytéoses.
 - ...

Lorsque 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 10,4 %.

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 (-) ».

² Le traitement comptable (droit de mouvement de 2,5 %) a été expliqué dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006, et confirmé dans le communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 10 novembre 2016.

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 liés au développement du projet, sont activés en tant que coût unitaire du développement du projet.

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 2023

Plusieurs autres modifications et interprétations ont été mises en application pour la première fois en 2023, 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 à IAS 1 Présentation des Etats Financiers et l'énoncé de pratique sur les IFRS 2: Présentation des méthodes comptables, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2023 ;
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs – Définition du terme « significatif », date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2023 ;
- Amendements à IAS 12 Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2 ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2023 ;
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'Assurances: Application initiale à IFRS 17 et IFRS 9 – Instruments Financiers, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2023 ;
- IFRS 17 Contrats d'Assurances, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2023.

Normes et interprétations publiées, mais encore non applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2023

- Les nouvelles normes et les amendements ainsi que les interprétations qui sont publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur à la date de publication des états financiers du Groupe, sont décrites ci-dessous. Le Groupe a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations, le cas échéant, à partir de leur date d'application.
- Amendements à IAS 1 Présentation des Etats Financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants (les amendements 2020 et les amendements 2022), date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2024
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir – Accords de financement de fournisseurs, date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2024
- Amendements à IAS 21 l'effet des variations des cours des monnaies étrangères: absence de convertibilité, à compter du 1er janvier 2025
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location: Passif locatif dans une cession-bail, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2024

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 €)		Région	Région	Région		Non
2023	Total	Bruxelles-	Région	Région	Pays-Bas	affecté
	Consolidé	Capitale	Flamande	Wallonne		
I. Revenus locatifs	34.794	20.461	4.133	6.390	3.809	0
III. Charges relatives à la location	-198	-167	6	-37	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	34.596	20.294	4.139	6.353	3.809	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	231	186	20	25	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	941	373	85	407	76	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.643	-2.479	-331	-757	-76	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	32.125	18.374	3.913	6.029	3.809	0
IX. Frais techniques (-)	-1.187	-885	-106	-114	-81	0
X. Frais commerciaux (-)	-583	-458	-78	-47	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-177	-86	-66	-25	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.796	0	0	0	0	-1.796
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.743	-1.429	-250	-186	-81	-1.796
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	28.382	16.945	3.663	5.843	3.728	-1.796
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.386	0	0	0	0	-3.386
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	258	0	0	0	0	258
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.254	16.945	3.663	5.843	3.728	-4.924
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	28	28	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-23.793	-9.115	-5.333	-5.663	-3.681	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	363	0	0	0	0	363
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1.853	7.858	-1.671	180	47	-4.561
XX. Revenus financiers (+)	95	0	0	0	0	95
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-5.121	0	0	0	0	-5.121
XXII. Autres charges financières (-)	-96	0	0	0	0	-96
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-11.330	0	0	0	0	-11.330
RÉSULTAT FINANCIER	-16.452	0	0	0	0	-16.452
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	654	0	0	0	0	654
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-13.945	7.858	-1.671	180	47	-20.359
XXIV. Impôts des sociétés (-/+)	-335	0	0	0	0	-335
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-335	0	0	0	0	-335
RÉSULTAT NET	-14.281	7.858	-1.671	180	47	-20.694

BILAN PAR RÉGION

(en k €)		Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2023	Total Consolidé					
Immeubles de placement en exploitation	704.894	471.543	93.658	74.149	65.544	0
Immeubles de placement – Projets de développement	50.566	35.040	15.526			0
Autres actifs	52.348					52.348
TOTAL DE L'ACTIF	807.808	506.583	109.184	74.149	65.544	52.348
POURCENTAGE PAR SECTEUR	100,00 %	62,71 %	13,52 %	9,18 %	8,11 %	6,48 %
Capitaux propres	417.761					417.761
Passifs	390.047					390.047
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	807.808					807.808

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

(en k €)	Total Consolidé	Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2022						
I. Revenus locatifs (+)	31.462	18.584	3.457	5.595	3.826	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-388	-312	-44	-31	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	31.074	18.272	3.413	5.564	3.826	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	215	154	35	25	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	874	163	88	428	195	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.086	-1.825	-464	-648	-150	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	29.076	16.763	3.072	5.369	3.871	0
IX. Frais techniques (-)	-1.009	-651	-103	-209	-46	0
X. Frais commerciaux (-)	-556	-420	-75	-48	-13	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-215	-140	-45	-30	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2.126	0	0	0	0	-2.126
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.907	-1.211	-224	-287	-59	-2.126
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	25.170	15.553	2.849	5.082	3.812	-2.126
XIV. Frais généraux de la société (-)	-2.951	0	0	0	0	-2.951
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	100	0	0	0	0	100
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.319	15.553	2.849	5.082	3.812	-4.977
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-15	-15	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	4.894	8.604	142	-6.245	2.392	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-952	0	0	0	0	-952
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.247	24.142	2.991	-1.163	6.205	-5.929
XX. Revenus financiers (+)	70	0	0	0	0	70
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-5.110	0	0	0	0	-5.110
XXII. Autres charges financières (-)	-94	0	0	0	0	-94
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	32.323	0	0	0	0	32.323
RÉSULTAT FINANCIER	27.189	0	0	0	0	27.189
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	4.049	0	0	0	0	4.049
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	57.485	24.142	2.991	-1.163	6.205	25.309
XXIV. Impôts des sociétés (-/+)	-256	0	0	0	0	-256
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-256	0	0	0	0	-256
RÉSULTAT NET	57.230	24.142	2.991	-1.163	6.205	25.053

BILAN PAR RÉGION

(en k €)		Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2022	Total Consolidé					
Immeubles de placement en exploitation	693.965	473.781	75.109	76.418	68.657	0
Immeubles de placement – Projets de développement	51.997	32.630	19.367	0	0	0
Autres actifs	66.400					66.400
TOTAL DE L'ACTIF	812.362	506.411	94.476	76.418	68.657	66.400
POURCENTAGE PAR SECTEUR	100,00 %	62,34 %	11,63 %	9,41 %	8,45 %	8,17 %
Capitaux propres	410.064					410.064
Passifs	402.299					402.299
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	812.362					812.362

ANNEXE 5 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

(en k €)	2023	2022
I. Revenus locatifs	34.794	31.462
A. Loyers	34.660	31.500
C. Gratuités locatives	-111	-146
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	244	108
III. Charges relatives à la location	-198	-388
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-650	-727
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	452	339
RÉSULTAT LOCATIF NET	34.596	31.074

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 €)	2023	2022
RÉSULTAT LOCATIF NET	34.596	31.074
IV. Récupération de charges immobilières	231	215
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	231	215
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	941	874
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	194	164
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	747	711
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.643	-3.086
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-149	-241
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.494	-2.844
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
TOTAL	-2.471	-1.997
RÉSULTAT IMMOBILIER	32.125	29.077

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 €)	2023	2022
IX. Frais techniques		
A. Frais techniques récurrents	-1.184	-988
1. Réparations	-922	-781
3. Primes d'assurances	-263	-207
B. Frais techniques non récurrents	-2	-21
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	0	-30
2. Sinistres	-2	9
TOTAL	-1.187	-1.009

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 €)	2023	2022
X. Frais commerciaux		
A. Commissions d'agence	-514	-442
B. Publicité	-24	-66
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	-44	-49
TOTAL	-583	-556

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 €)	2023	2022
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-177	-215
XII. Frais de gestion immobilière	-1.796	-2.126
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-326	-296
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.470	-1.830
XIII. Autres charges immobilières	0	0
TOTAL	-1.973	-2.341
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.743	-3.906
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	28.381	25.171

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 €)	2023	2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	28.381	25.171
XIV. Frais généraux de la société	-3.386	-2.951
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	258	100
TOTAL	-3.128	-2.851
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.253	22.320

ANNEXE 11 : RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION – AUTRE RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE

(en k €)	2023	2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.253	22.320
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	28	-15
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	158	468
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-130	-482
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-23.793	4.894
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	15.561	32.515
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-39.354	-27.621
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	363	-952
TOTAL RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-23.401	3.927
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1.852	26.248

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 2023, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à 0,06 million d'euros (par rapport à la valeur d'acquisition), tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de 0,03 million d'euros.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à 0,36 million d'euros. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

ANNEXE 12 : REVENUS FINANCIERS

(en k €)	2023	2022
XX. Revenus financiers		
A. Intérêts et dividendes perçus	36	14
B. Redevances de location-financement et similaires	59	56
TOTAL	95	70

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 €)	2023	2022
XXI. Charges d'intérêts nettes		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-10.492	-4.808
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	5.385	-294
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	5.385	-294
E. Autres charges d'intérêts	-13	-8
TOTAL	-5.121	-5.110

ANNEXE 14 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en k €)	2023	2022
XXII. Autres charges financières (-)	-96	-94
A. Frais bancaires et autres commissions	-96	-94
B. Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0
D. Autres	0	0
TOTAL	-96	-94

ANNEXE 15 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS – QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

(en k €)	2023	2022
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-11.330	32.323
A. Instruments de couverture autorisés	-11.330	32.323
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-11.330	32.323
TOTAL	-11.330	32.323
RÉSULTAT FINANCIER	-16.452	27.189
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises et co-entreprises	654	4.049
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-13.946	57.486

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 annulé dans le calcul du résultat distribuable.

ANNEXE 16 : IMPÔTS SUR RÉSULTAT

(en k €)	2023	2022
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-13.946	57.486
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-335	-256
XXV. Exit tax (-)	0	0
IMPÔT	-335	-256
RÉSULTAT NET	-14.281	57.230

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 €)	2023	2022
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	573	493
1. Valeur brute	1.041	817
2. Cumul des amortissements (-)	-468	-323
Investissements	199	224
Amortissements (-)	-195	-145
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	577	573
1. Valeur brute	1.240	1.041
2. Cumul des amortissements (-)	-663	-468

Les immobilisations incorporelles concernent les coûts activés liés au programme ERP de la société Axserion et coûts activés liés au programme ERP Adfinity.

Les amortissements sont comptabilisés sous la rubrique XII. « Frais de gestion immobilière ».

ANNEXE 18 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en k €)	2023	2022
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice	745.962	702.234
a. Immeubles disponible à la location	693.965	659.813
Immeubles en cours de construction achevés (+)	16.460	14.583
Acquisitions d'immeubles (+)	0	96
Dépenses capitalisées (+)	7.168	11.895
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	0	0
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	-12.569	8.060
Cessions (-)	-130	-482
Transferts vers les projets de développement	0	0
a. Immeubles de placement en location, solde en fin d'exercice	704.893	693.965
b. Projets de développement	51.997	42.421
Dépenses capitalisées (+)	26.254	21.116
Projets de développement réceptionnés	-16.460	-14.583
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	-11.224	-3.167
Acquisitions de projets(+)	0	6.210
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	0	0
b. Projets de développement, solde début de période	50.567	51.997
c. Immobilisations à usage propre	0	0
d. Autres	0	0
C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	755.460	745.962

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 2023, la juste valeur des immeubles de placement s'élève, projets de placement inclus, à 755,46 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 2023, Home Invest Belgium a enregistré des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de 23,79 millions d'euros, à savoir

- une variation négative de € 20,11 millions en Belgique ; et
- une variation négative de € 3,68 millions aux Pays-Bas.

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement en exploitation	31-12-23
Méthode de l'activation des loyers	
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 157/m ² (fourchette allant de € 67/m ² à € 256/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette allant de 0 à 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,3 % (fourchette allant de 3,9 % à 10,4 %)
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 4.469m ² (fourchette allant de 278m ² à 14.107m ²)
Méthode « discounted cash flow »	
Valeur locative estimée	Moyenne pondérée de € 158/m ² (fourchette allant de € 139/m ² à € 256/m ²)
Hypothèse des vides	/
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 6.775m ² (fourchette allant de 2.690m ² à 20.488m ²)
Taux d'actualisation	Moyenne de 4,9 % (fourchette allant de 4,5 % à 6,2 %)
Inflation	Moyenne de 2,7 % (fourchette allant de 1,1 % à 4,5 %)

Projets de développement	Immeubles à la découpe
Méthode de l'activation des loyers	
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 131/m ² (fourchette allant de € 126/m ² à € 191/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 6 mois (fourchette allant de 0 à 9 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,3 % (fourchette allant de 4,2 % à 4,4 %)
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 7.657m ² (fourchette allant de 2.858m ² à 19.595m ²)

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 ² 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 €)	2023	2022
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	180	394
Investissements	0	0
Reconnaissance initiale « Right of use asset » selon IFRS 16	0	0
Amortissements (-)	-113	-214
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	68	180
1. Valeur brute	1.374	1.374
2. Cumul des amortissements (-)	-1.307	-1.194

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

ANNEXE 20 : CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

(en k €)	2023	2022
Créances à plus de 5 ans	0	0
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	73	142
Créances à moins d'un an	69	66
TOTAL	142	209

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 : 0,14 million d'euros ;
- option d'achat : juste valeur.

(en k €)	2023			2022		
	< 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	69	73	0	66	142	
Produits financiers non acquis	6	3	0	9	10	
TOTAL	75	76	0	75	152	0

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 Vakantiehuizen 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 Vakantiehuizen 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 Vakantiehuizen SA, Sunparks De Haan SA et Aream, 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 Vakantiehuizen SA, englobant toutes les parties impliquées dans la gestion de De Haan Vakantiehuizen SA.
- Cet accord d'actionnaires stipule qu'au niveau de De Haan Vakantiehuizen 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 Vakantiehuizen 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 2023, la participation de Home Invest Belgium s'élevait à 25,47 millions d'euros. Cette participation est traitée dans la consolidation selon la méthode de mise en équivalence.

ANNEXE 22 : CRÉANCES**CRÉANCES**

D. Créances commerciales (en k €)	2023	2022
Locataires	1.243	1.669
Autres	482	240
Ventes réalisées	7	7
TOTAL	1.732	1.916

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 €)	2023	2022
a. Impôts	1	27
c. Autres	158	1.049
TOTAL	159	1.076

ANNEXE 23 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en k €)	2023	2022
Soldes bancaires	2.609	4.284
TOTAL	2.609	4.284

ANNEXE 24 : COMPTES DE RÉGULARISATION

(en k €)	2023	2022
Revenus immobiliers courus non échus	205	3
Charges immobilières payées d'avance	839	462
Autres	446	217
TOTAL À L'ACTIF	1.491	682
Revenus immobiliers perçus d'avance	907	1.185
Intérêts et autres charges courus non échus	2.288	2.069
Autres	0	0
TOTAL AU PASSIF	3.195	3.254

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 €)		2022		2021	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
E. Actifs financiers non courants					
Instruments de couverture	A	19.678	19.678	31.433	31.433
Autres garanties	B	0	0	0	0
TOTAL		19.678	19.678	31.433	31.433

(in k €)		2023		2022	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
B. Actifs financiers courants					
Instruments de couverture	A	425	425	0	0
Autres	B	0	0	0	0
TOTAL		425	425	0	0

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 €)		2023		2022	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
I. Passifs non courants					
B. Dettes financières non courantes		326.609	321.656	356.568	355.950
a. Etablissements de crédit	B	277.884	277.884	267.887	267.887
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres emprunts	B	48.725	43.772	88.682	88.064
C. Autres passifs financiers non courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
TOTAL		326.609	321.656	356.568	355.950

(en k €)		2023		2022	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
II. Passifs courants					
B. Dettes financières courantes		51.795	51.682	34.580	34.580
a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
b. Leasing financier	B	0	0	64	64
c. Autres		51.795	51.682	34.516	34.516
Garanties locatives reçues	B	795	795	516	516
Autres	B	51.000	50.887	34.000	34.000
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
TOTAL		51.795	51.682	34.580	34.580

Les autres dettes financières non courantes de 48,73 millions d'euros sont constituées d'obligations (hors coûts).

La juste valeur positive des instruments de couverture s'élevait à 20,10 millions d'euros et a été reprise sous les actifs financiers non courants et les actifs financiers courants. 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 51,00 millions d'euros se composent de la dette liée à l'émission de billets de trésorerie (« Commercial Paper ») et d'une obligation.

Dettes financières (en k €)		2023	2022
Dettes financières courantes à 1 an au plus		51.000	34.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans		152.000	238.000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans		175.000	119.000
TOTAL		378.000	391.000

Au 31 décembre 2023, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de 378,00 millions d'euros, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de 278,00 millions d'euros. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières différentes, avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2024. La prochaine échéance est fixé au second semestre de 2025 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de 49,00 millions d'euros, avec des échéances entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie («Commercial paper») pour un montant de 11 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 4,7 ans., Home Invest Belgium disposait de 125,00 millions d'euros de crédits disponibles non utilisés au 31 décembre 2023 dont :

- 11,00 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 à long terme pour refinancer l'obligation arrivant à échéance en juin 2024 ;
- 74,00 millions d'euros de lignes de crédit disponibles.

Financements (en k €)	Montant des lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	403.000	278.000
Belfius	141.500	101.500
BNP Paribas Fortis	65.000	35.000
ING	30.000	30.000
KBC Bank	96.500	71.500
VDK Bank	10.000	10.000
Caisse d'Épargne	30.000	30.000
Argenta	30.000	0
Financements obligataires	89.000	89.000
Emprunt obligataire avec une durée jusqu'en juin 2024	40.000	40.000
Billet de trésorerie long terme (EMTN) avec une durée jusqu'en mai 2028	9.000	9.000
Billet de trésorerie long terme (EMTN) avec une durée jusqu'en janvier 2032	40.000	40.000
TOTAL	492.000	367.000

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 positive à concurrence de 20,46 millions 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 4,9 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 € -0,34 millions a été enregistrée sur le compte.

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager des charges de financement de 1,98 % sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures inclus. 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 31/12/2023 (en k €)	Type	Montant nominal	Taux	Échéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2023
BELFIUS	IRS	10.000	1,28 %	31/08/2026	Transaction	321
BELFIUS	IRS	10.000	1,06 %	31/08/2027	Transaction	466
BELFIUS	IRS	21.500	0,59 %	10/11/2025	Transaction	943
BELFIUS	IRS	17.000	0,44 %	31/10/2024	Transaction	425
BELFIUS	IRS	8.000	0,41 %	30/10/2026	Transaction	502
BELFIUS	IRS	15.000	0,16 %	31/03/2028	Transaction	1.336
BELFIUS	IRS	20.000	0,14 %	31/08/2029	Transaction	2.404
BELFIUS	Future IRS	21.500	2,28 %	31/01/2031	Transaction	-92
BELFIUS	Future IRS	17.000	2,28 %	31/10/2030	Transaction	-104
BNP	IRS	25.000	-0,28 %	30/09/2028	Transaction	2.939
BNP	IRS	21.500	0,25 %	31/03/2031	Transaction	3.018
BNP	FLOOR	21.500		31/03/2024	Transaction	0
ING	FLOOR	15.000		30/09/2024	Transaction	0
ING	IRS	30.000	-0,33 %	25/09/2027	Transaction	2.923
ING	IRS	15.000	0,29 %	21/06/2031	Transaction	2.136
KBC	IRS	15.000	0,20 %	29/09/2029	Transaction	1.570
KBC	IRS	15.000	0,30 %	29/09/2029	Transaction	1.658
Couverture type IRS		223.000				20.447

Comptabilisation :

Conformément à l'IFRS 9, au 31 décembre 2023, 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	2023	2022
Fournisseurs	4.258	2.987
Locataires	848	1.119
Fiscales, salariales et sociales	1.014	1.076
TOTAL	6.121	5.182

AUTRES PASSIFS COURANTS	2023	2022
Dividendes	69	67
Autres	35	62
TOTAL	104	129

Les dettes de dividendes concernent des dividendes encore non réclamés par les actionnaires.

ANNEXE 27 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

F. IMPÔTS DIFFÉRÉS (en k €)	2023	2022
a. Exit tax	0	0
b. Autres	2.223	2.586
TOTAL	2.223	2.586

Au 31 décembre 2023, le total de la rubrique I. F. Impôts différés s'élève à 2,22 millions.

Ce montant a exclusivement trait aux impôts différés de Port Zélande.

ANNEXE 28 : CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES

CAPITAUX PROPRES	2023	2022
A. Capital	101.810	94.136
a. Capital souscrit	103.508	95.524
b. Frais d'augmentation de capital	-1.698	-1.388
B. Primes d'émission	64.633	47.346
C. Réserves	265.599	226.469
a. Réserve légale (+)	99	99
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	241.134	232.132
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-22.983	-20.102
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 (+/-)	32.097	-1.327
h. Réserve pour actions propres (-)	-2.108	-2.549
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-2.583	-1.631
l. Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+/-)		
m. Autres réserves (+/-)	1.259	1.259
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	18.269	17.781
o. Réserve pour attributions basées sur actions	414	807
D. Résultat net de l'exercice	-14.281	42.112
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	417.761	410.064

Date	Évolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions
Total au 31/12/2010	71.639			2.825.842
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
Total au 31/12/2011	74.401			3.056.143
Total au 31/12/2012	74.401			3.056.143
Total au 31/12/2013	74.401			3.056.143
11/06/2014	2.548	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	79.85	104.666
Total au 31/12/2014	76.949			3.160.809
Total au 31/12/2015	76.949			3.160.809
Total au 31/12/2016	76.949			3.160.809
13/09/2017	12.000	Fusion par scission partielle de la S.A. VO	86,30	139.049
Total au 31/12/2017	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2018	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2019	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2020	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2021	88.949			3.299.858
03/05/2022	-982	Réduction de capital		0
15/06/2022	0	Division de l'action par un facteur 5		13.199.432
28/06/2022	7.557	Augmentation de capital	21,16	1.417.770
Total au 31/12/2022	95.524			17.917.060
02/05/2023	-1.425	Réduction de capital		
03/07/2023	9.409	Augmentation de capital	14,90	1.791.706
Total au 31/12/2023	103.508			19.708.766

Au 31 décembre 2023, 93.688 actions Home Invest Belgium étaient détenues par la société.

ANNEXE 29 : TAUX D'ENDETTEMENT PLAN FINANCIER (ART. 24 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014)

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 2023, le taux d'endettement de la SIR est de 50,02 %. À la fin des exercices 2020, 2021 et 2022, les taux d'endettement (AR SIR) s'élevaient respectivement à 52,40 %, 53,65 % en 51,95 %.

POTENTIEL D'INVESTISSEMENT DE HOME INVEST BELGIUM

Sur la base de ce taux d'endettement (AR SIR) de 50,02 %, le potentiel d'investissement serait d'environ 363,94 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 2023, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de près de 185,58 millions d'euros impliquerait un dépassement de l'endettement maximal autorisé de 65 %. Cela signifie une baisse de près de 24 % 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 49,48 % au 31 décembre 2024. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 50,02 % au 31 décembre 2023 ;
- 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.

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 2024.

Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles variations de la juste valeur du portefeuille immobilier.

CONCLUSION

Compte tenu de ce qui précède, 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 €)	2023	2022
Passif	408.393	420.581
- Ajustements	-5.505	-5.928
Taux d'endettement comme défini à l'article 13 de l'AR SIR	402.888	414.652
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	805.410	798.240
Taux d'endettements (AR IRP)	50,02 %	51,95 %

ANNEXE 30 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2023				
Home invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2023
Charlent 53 Freehold SRL	0536.280.237	Belgique	100 %	31/12/2023
De Haan Vakantiehuizen SA	0707.946.778	Belgique	50 %	31/12/2023
BE Real Estate SA	0474.055.727	Belgique	100 %	31/12/2023
The Ostrov SA	0849.672.983	Belgique	100 %	31/12/2023
The Dox 1 SA	0775.800.852	Belgique	100 %	31/12/2023
Home Invest Netherlands SA	0777.259.317	Belgique	100 %	31/12/2023
Blue Quarter SA	0792.989.450	Belgique	100 %	31/12/2023
En 2022				
Home invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2022
Charlent 53 Freehold SRL	0536.280.237	Belgique	100 %	31/12/2022
De Haan Vakantiehuizen SA	0707.946.778	Belgique	50 %	31/12/2022
BE Real Estate SA	0474.055.727	Belgique	100 %	30/06/2022
The Ostrov SA	0849.672.983	Belgique	100 %	31/12/2022
The Dox 1 SA	0775.800.852	Belgique	100 %	31/12/2022
Home Invest Netherlands SA	0777.259.317	Belgique	100 %	31/12/2022
Blue Quarter SA	0792.989.450	Belgique	100 %	31/12/2023

Toutes les entreprises faisant partie du périmètre de consolidation sont sises en Belgique, boulevard de la Woluwe 46/11 à 1200 Bruxelles. Au 31 décembre 2023 il n'y avait pas de participations minoritaires.

ANNEXE 31 : TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs. Les rémunérations des uns et des autres sont expliquées dans le

rapport de rémunération de la section Déclaration de Gouvernance d'Entreprise.

(en k €)	Avantages court terme en 2023	Avantages court terme en 2022
Nom		
Liévin Van Overstraeten	59	27
Eric Spiessens	15	26
Thomas Peperstraete	4	5
Johan Van Overstraeten	37	43
Wim Aurousseau	17	17
Suzy Denys	20	17
Christel Gijsbrechts	48	28
Hélène Bostoën	28	28
Philippe De Greve	26	19
Christophe Mignot	13	0
Other effective leaders	1.009	968
TOTAL	1.275	1.176

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.

ANNEXE 33 : ÉTAT DU PERSONNEL

Nombre des travailleurs en fin de la période	2023	2022
Employées	36	32
Direction	4	5
TOTAL	40	37

ANNEXE 34 : HONORAIRES DU/DE LA COMMISSAIRE

(en k € - Hors TVA)	2023	2022
Rémunération du commissaire pour l'année (base statutaire)		
Rémunération pour l'exercice du mandat de commissaire	98	83
Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectation spéciale		
Autres commandes de contrôle	23	27
Autres commandes en dehors de celle du réviseur	12	3
TOTAL	132	113

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.

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE (en k €)	2023	2022
I. Revenus locatifs	31.123	28.010
III. Charges relatives à la location	-198	-388
RÉSULTAT LOCATIF NET	30.925	27.622
IV. Récupération de charges immobilières	231	215
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	815	782
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.541	-2.986
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	28.430	25.633
IX. Frais techniques	-1.077	-992
X. Frais commerciaux	-583	-556
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-177	-215
XII. Frais de gestion immobilière	-1.774	-2.103
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.611	-3.866
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	24.820	21.767
XIV. Frais généraux de la société	-3.288	-2.826
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	353	199
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	21.884	19.141
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	28	-15
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-20.632	2.730
XIX. Autre résultat sur portefeuille	363	-952
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-20.240	1.763
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1.644	20.904
XX. Revenus financiers	4.579	4.201
XXI. Charges d'intérêts nettes	-6.215	-5.399
XXII. Autres charges financières	-95	-92
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11.330	32.323
RÉSULTAT FINANCIER	-13.061	31.033
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-11.417	51.937
XXIV. Impôts des sociétés	-313	-230
IMPÔT	-313	-230
RÉSULTAT NET	-11.730	51.707
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0	0
RÉSULTATS GLOBAL	-11.730	51.707
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	-11.730	51.707

BILAN STATUTAIRE

ACTIF (en k €)	2023	2022
I. Actifs non courants	743.285	755.787
B. Immobilisations incorporelles	577	572
C. Immeubles de placement	653.934	653.216
D. Autres immobilisations corporelles	68	180
E. Actifs financiers non courants	88.633	101.677
F. Créances de location-financement	73	142
II. Actifs courants	51.652	40.978
B. Actifs financiers courants	425	0
C. Créances de location-financement	69	66
D. Créances commerciales	1.519	1.559
E. Créances fiscales et autres actifs courants	46.944	35.626
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.210	2.999
G. Comptes de régularisation	1.484	727
TOTAL DE L'ACTIF	794.937	796.765
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	101.820	94.136
B. Primes d'émission	64.633	47.346
C. Réserves	251.204	217.597
D. Résultat net de l'exercice	-11.730	36.589
CAPITAUX PROPRES	405.927	395.669
PASSIF		
I. Passifs non courants	328.832	359.154
B. Dettes financières non courants	326.609	356.568
a. Etablissements de crédit	277.884	267.887
b. Location-financement	0	0
c. Autres	48.725	88.682
C. Autres passifs financiers non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	2.223	2.586
a. Exit tax	0	0
b. Autres	2.223	2.586
II. Passifs courants	60.178	41.942
B. Dettes financières courants	51.787	34.578
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Location-financement	0	64
c. Autres	51.787	34.514
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.166	4.058
b. Autres	5.166	4.058
E. Autres passifs courants	96	121
F. Comptes de régularisation	3.129	3.186
PASSIF	389.010	401.096
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	794.937	796.765

(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
SOLDE AU 31/12/2021 après affectation du résultat	88.949	-950	24.903	99	225.461	-19.094
Dividendes relatifs à l'exercice 2021 (solde payé en mai 2022)	0	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2021)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2021 (payés en décembre 2021)</i>						
Ventes des immeubles					-93	59
Résultat de l'exercice 2022						
Dividendes exercice 2022 (acomptes payés en décembre 2022)						
Acquisition / vente d'actions propres						
Paiements fondés sur des actions						
Fusion de filiales						
Autre augmentation (diminution)						
Réduction du capital	-982					
Augmentation du capital	7.557	-438	22.443			
SOLDE AU 31/12/2022	95.524	-1.388	47.346	99	225.369	-19.035
Affectation du résultat 2022		0	0	0	4.140	-1.555
<i>Affectation du résultat opérationnel distribuable</i>						
<i>Variation des impôts différés</i>						
<i>Variation de la juste valeur des immeubles</i>						
<i>Variation de la juste valeur des instruments de couverture</i>						
<i>Rémunération proposée du capital</i>						
SOLDE AU 31/12/2022 après affectation du résultat	95.524	-1.388	47.346	99	229.509	-20.591
Dividendes relatifs à l'exercice 2022 (solde payé en mai 2023)	0	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2021)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2021 (payés en décembre 2021)</i>						
Ventes des immeubles					-44	10
Résultat de l'exercice 2023						
Acquisition / vente d'actions propres						
Paiements fondés sur des actions						
Fusion de filiales						
Autre augmentation (diminution)						
Réduction du capital	-1.426					
Augmentation du capital	9.410	-299	17.287			
SOLDE AU 31/12/2023 après affectation du résultat	103.508	-1.687	64.633	99	229.465	-20.581
Affectation du résultat 2023		0	0	0	-19.584	-1.048
<i>Affectation du résultat opérationnel distribuable</i>						
<i>Variation des impôts différés</i>						
<i>Variation de la juste valeur des immeubles</i>						
<i>Variation de la juste valeur des instruments de couverture</i>						
<i>Rémunération proposée du capital</i>						
SOLDE AU 31/12/2023 après affectation du résultat	103.508	-1.687	64.633	99	209.880	-21.628

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
0	-890	-1.631	-886	388	1.781	13.776	2.334	0	334.241
0	0	0	0		0	0	-2.333	0	-2.333
							-16.301		-16.301
							13.977		13.977
						34			-0
								51.707	51.707
								-15.118	-15.118
			-1.717						-1.717
			54	419					473
									0
									0
							-164		-1.173
									29.562
0	-890	-1.632	-2.549	807	1.781	13.646	0	36.589	395.669
0	32.323	-952	0	0	0	-35	2.668	-36.589	0
						-180		180	0
		-952						952	0
						145		-2.730	0
	32.323							-32.323	0
							2.668	-2.668	0
0	31.433	-2.583	-2.549	807	1.781	13.612	2.668	0	395.669
0	0	0	0	0	0	-6	-2.668	0	-2.674
						-6	-17.786		-17.791
							15.118		15.118
						34			-0
								-11.730	-11.730
									0
			441	-394					47
									0
									0
							-356		-1.782
									26.397
0	31.433	-2.583	-2.108	414	1.781	13.284	0	-11.730	405.927
0	-11.330	363	0	0	0	57	19.811	11.730	0
						57		-57	0
		363						-363	0
								20.632	0
	-11.330							11.330	0
							19.811	-19.811	0
0	20.103	-2.220	-2.108	414	1.781	13.341	19.811	0	405.927

CAPITAUX PROPRES (en k €)	2023	2022
A. Capital	101.820	94.136
a. Capital souscrit	103.508	95.524
b. Frais d'augmentation de capital	-1.687	-1.388
B. Primes d'émission	64.633	47.346
C. Réserves	251.204	217.597
a. Réserve légale (+)	99	99
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	229.465	225.369
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-20.581	-19.035
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 (+/-)	31.433	-890
h. Réserve pour actions propres (-)	-2.108	-2.549
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-2.583	-1.631
m. Autres réserves (+/-)	1.781	1.781
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	13.284	13.646
o. Réserve pour attributions basées sur actions	414	807
D. Résultat net d'exercice	-11.730	36.589
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	405.927	395.669

Affectations et prélèvements (en k €)	2023	2022
A. Résultat net	-11.730	51.707
B. Transfert aux/des réserves (+/-)	44.883	-20.310
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)		
-exercice comptable	19.584	-4.140
-réalisation de biens immobiliers	0	-130
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	1.048	1.555
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	11.330	-32.323
8. Transfert à/de des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-363	952
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	13.284	13.776
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	-4.900	-13.933
D. Rémunération du capital – autre que C	-14.911	-3.853
E. Résultat reporté	13.341	13.612

Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er	2023	2022
Résultat corrigé (A)		
Résultat net	-11.730	51.707
+ Amortissements	307	359
+ Réductions de valeur	650	727
- Reprises de réduction de valeur	-452	-339
+/- Autres éléments non monétaires	11.330	-32.323
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-28	15
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	20.632	-2.730
Résultat corrigé (A)	20.708	17.415
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (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)	34	33
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	-34	-33
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
TOTAL (A+B)	20.708	17.415
80 % suivant article 13, §1er, al.1er	16.567	13.932
Diminution nette de l'endettement	-11.666	0
Distribution minimum requise par l'article 13	4.900	13.932

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 11,21 millions d'euros.

Actif net statutaire après distribution du dividende:	386.116
Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, §1, 1er al. 6	
Capital libérée ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	101.820
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	64.633
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des immobiliers (+)	209.880
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-21.628
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 (+/-)	20.103
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	0
Réserve légale (+)	99
Capitaux propres non distribuables suivant article 617 du Code des Sociétés	374.907
Différence	11.209

RAPPORT DU COMMISSAIRE



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Home Invest Belgium sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Home Invest Belgium sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2023, 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 2023 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables 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 3 mai 2022, 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 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 5 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 2023, 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, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 807.808 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par une perte de l'exercice de € 14.281 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 2023, 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 – « ISA's ») telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board (« IAASB ») et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. 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.

Évaluation des immeubles de placement

• Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent 94 % des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement au actif du bilan s'élèvent à € 755.460 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.

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 pour un échantillon;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) pour un échantillon.

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 ISA's 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'efficacités 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 ISA's, 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 (ISA's) 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 31/12/2023
- 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/nl/stori>) 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 2023 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) 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.

Bruxelles, le 4 avril 2024

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens*
Partenaire
*Agissant au nom d'une SRL

DOCUMENT PERMANENT

DOCUMENT PERMANENT

Informations générales	191
Capital	193
Statuts coordonnés – Extraits	194
Déclarations	205
La SIR et son régime fiscal	206
Glossaire général	211
APM – Indicateurs Alternatifs de Performance	213
Agenda de l'actionnaire	216

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom	Home Invest Belgium société immobilière réglementée publique.
Siège	Le siège social de la société est établi à Boulevard de la Woluwe 46/11, 1200 Woluwe-St-Lambert.
Numéro d'entreprise	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (RPM) de Bruxelles sous le numéro O420.767.885.
Constitution, forme juridique et publicité	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 28 juin 2023 suivi d'un procès-verbal de constatation dressé en date du 3 juillet 2023 (publié aux annexes du Moniteur belge le 7 septembre 2023, sous le numéro 23114799). 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.
Durée	La société a été créée pour une durée indéterminée.
Objet	Se référer à l'article 3 des statuts, tels que mentionnés ci-après sous «statuts coordonnés – Extraits».
Modification de l'objet	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.
Exercice	L'exercice commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Commissaire	<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 3 mai 2022 et perçoit pour le contrôle des comptes annuels une rémunération fixe indexée de 97.654 euros TVA incl. 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 quatre experts indépendants 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 SRL (RPM Bruxelles : 0859.928.556), sise à l'avenue Lloyd Georgetown 7, 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par Monsieur Pieter Paepen ;
- Cushman & Wakefield Netherlands BV, sise à Avenue Gustav Mahler 362-364, 1082ME, Amsterdam et représentée par J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT et Y. Buijs MSc.

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.
- 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 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 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

CAPITAL

Capital émis

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 103.490.955,32 euros. Il est représenté par 19.708.766 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-sept millions neuf cent cinquante-neuf mille trois cent trente-sept euros et trente-cinq cents (€ 87.959.337,35) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 3 mai 2022.

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.

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 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 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.

**Capital autorisé
(article 6.2 des statuts)**

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-sept millions neuf cent cinquante-neuf mille trois cent trente-sept euros et trente-cinq cents (€ 87 959 337,35-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des sociétés et des associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 3 mai 2022.

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 3 mai 2022.

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 3 mai 2022, 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 3 mai 2022.

**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.

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 et ceci au choix du propriétaire ou du titulaire et selon les restrictions imposées par la loi.

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 tout moment et sans 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 de la société. Les titulaires d'actions nominatives peuvent consulter le registre complet des actions nominatives. 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.

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, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, ainsi qu'en justice, en tant que demandeur ou défendeur, 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 dans les limites des mandats qui leur ont été confiés à cet effet par le conseil d'administration ou, dans les limites de la gestion journalière, par un délégué à la gestion journalière.

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 (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

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 dixième 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
de délibération
(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 à la Société au plus tard six jours avant l'assemblée: cette notification se fait via l'adresse e-mail de la Société, via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans les convocations ou par courrier au siège de la Société.

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 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 inexacts 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 conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. 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 ;
- Blue Quarter 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 faut 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 ;
- obligation de payer un dividende d'un montant minimum égal au moins à la différence positive entre les montants suivants :
 - 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 % sur les plus-values différées et les réserves exonérées.

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 % s'applique sur la première tranche de € 395.000. Les bénéfices nets sont ensuite exonérés en Belgique.

Dividendes

Précompte mobilier	Les dividendes distribués par la société sont soumis à un précompte mobilier de 30 % (sous réserve des exceptions légales).
Personnes physiques belges	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.
Personnes morales belges	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.
Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique	<p>Les dividendes distribués par Home Invest Belgium 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. Les dividendes seront donc soumis à l'impôt des sociétés ou à l'impôt des non-résidents au taux de 25 %. 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>
Non-résidents/ non-résidentes, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique	Pour les non-résidents, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à la retenue du précompte mobilier belge mentionné ci-dessus, 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, 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 par transaction et par partie.

Sont exempté de la TOB :

- 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 ouverts par les particuliers auprès d'un établissement financier. Le taux de la taxe est de 0,15 %.

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.

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 : 5 % ;
- 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)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières à taux fixe	129.000	129.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	223.000	223.000
Total des dettes financières à taux fixe	352.000	352.000
Total des dettes financières à taux variable	26.000	39.000
Total des dettes financières	378.000	391.000
Ratio de couverture	93,12 %	90,03 %

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)	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	5.121	5.110
Intérêts intercalaires activés	2.565	1.280
Coût total des dettes financières	7.686	6.390
Dettes moyennes pondérées	387.453	377.312
Coût moyen des charges financières	1,98 %	1,69 %

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 l'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)	31/12/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS VAN (actionnaires du groupe)	417.761	417.761	417.761
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.223	2.223	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-20.103	-20.103	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-576		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.067
(xi) Droits de mutation		25.303	
VAN	399.305	425.184	422.828
Nombre d'actions	19.615.078	19.615.078	19.615.078
VAN par action	20,36	21,68	21,56

(en € k)	31/12/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS VAN (actionnaires du groupe)	410.064	410.064	410.064
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.586	2.586	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-31.433	-31.433	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-572		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			618
(xi) Droits de mutation		23.789	
VAN	380.645	405.006	410.682
Nombre d'actions	17.785.785	17.785.785	17.785.785
VAN par action	21,40	22,77	23,09

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)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net (actionnaires du groupe) (IFRS)	-14.281	57.230
- Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-28	+15
- Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	+23.793	-4.894
- Exclusion: autre résultat du portefeuille (viii)	-363	+952
- Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (vi)	+11.330	-32.323
- Exclusion: éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	+730	-2.508
Résultat EPRA	21.181	18.471
Nombre moyen d'actions	18.701.976	17.106.685
Résultat EPRA par action (en €)	1,13	1,08

Operationele marge

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)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	25.253	22.320
Résultat immobilier	34.596	31.074
Marge opérationnelle	73,00 %	71,83 %

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2024	
Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2023	Jeudi 15 février 2024
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet	Vendredi 5 avril 2024
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2023	Mardi 7 mai 2024
Dividende exercice 2023 – Ex Date	Lundi 13 mai 2024
Dividende exercice 2023 – Record Date	Mardi 14 mai 2024
Dividende exercice 2023 – Payment Date	Mercredi 15 mai 2024
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2024	Mercredi 22 mai 2024
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2024	Mercredi 4 septembre 2024
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2024	Jeudi 14 novembre 2024
2025	
Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2024	Jeudi 13 février 2025
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet	Vendredi 4 avril 2025
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2024	Mardi 6 mai 2025
Dividende exercice 2024 – Ex Date	Lundi 12 mai 2025
Dividende exercice 2024 – Record Date	Mardi 13 mai 2025
Dividende exercice 2024 – Payment Date	Mercredi 14 mai 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2025	Mercredi 21 mai 2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2025	Mercredi 3 septembre 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2025	Jeudi 13 novembre 2025

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

Preben Bruggeman
Chief Executive Officer

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

Tél: +32.2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium
Boulevard de la Woluwe 46/11
B – 1200 Bruxelles



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

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742