

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2009



# Sommaire

<b>I</b>	<b>Facteurs de risque</b>	<b>4 - 9</b>
<b>II</b>	<b>Lettre aux actionnaires</b>	<b>10 - 13</b>
<b>III</b>	<b>Chiffres clés</b>	<b>14 - 17</b>
<b>IV</b>	<b>Rapport de gestion consolidé</b>	<b>18 - 35</b>
	1 Stratégie	
	2 Faits marquants de l'exercice	
	3 Synthèse des comptes annuels consolidés	
	4 Organes de gestion	
	5 Événements survenus depuis la clôture de l'exercice	
	6 Faits marquants qui ont contribué au développement des activités de Home Invest Belgium	
	7 Activités en matière de recherche et de développement	
	8 Informations diverses	
	9 Informations dans le cadre de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007	
	10 Profil des investisseurs en actions Home Invest Belgium	
	11 Décharge aux administrateurs et au Commissaire	
<b>V</b>	<b>Home Invest Belgium en Bourse</b>	<b>36 - 45</b>
	1 Cotation et comparaisons	
	2 Valeur nette d'inventaire et décote	
	3 Chiffres clés de l'action au 31 décembre 2009	
	4 Politique de dividende	
	5 Return pour l'actionnaire	
	6 Actionnariat - Free float	
	7 Agenda de l'actionnaire	
<b>VI</b>	<b>Rapport immobilier</b>	<b>46 - 65</b>
	1 Etat du marché immobilier résidentiel en Belgique	
	2 Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2009	
	3 Portefeuille immobilier consolidé de Home Invest Belgium	
<b>VII</b>	<b>Déclaration de gouvernance d'entreprise</b>	<b>66 - 79</b>
	1 Société anonyme	
	2 Conseil d'administration et Comités spécialisés	
	3 Management exécutif	
	4 Equipe de gestion	
	5 Rapport de rémunération	
	6 Experts immobiliers	
	7 Prévention des conflits d'intérêt	
	8 Prévention des délits d'initiés	
	9 Banque dépositaire	
	10 Service financier	
	11 Liquidity provider	
	12 Promoteurs	
<b>VIII</b>	<b>Etats financiers</b>	<b>80 - 117</b>
	1 Bilan consolidé	
	2 Compte de résultats consolidés	
	3 Tableau de variation des fonds propres consolidés	
	4 Tableau des flux de trésorerie	
	5 Notes aux états financiers consolidés	
	6 Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés	
	7 Comptes statutaires	
<b>IX</b>	<b>Perspectives</b>	<b>118 - 121</b>
	1 Prévisions 2010-2012	
	2 Rapport du Commissaire	
<b>X</b>	<b>Document permanent</b>	<b>122 - 139</b>
	1 Renseignements généraux	
	2 Capital social	
	3 Statuts coordonnés au 29 mai 2009	
	4 La Sicaf immobilière : cadre législatif et régime fiscal	
	5 Déclarations	



# Profil

Home Invest Belgium (société anonyme) a été agréée en tant que Sicafi le 16 juin 1999 et est la première Sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) résidentielle d'initiative privée créée en Belgique.

Elle bénéficie d'un régime d'imposition favorable (voir au chapitre X point 4), comparable à celui des REIT américains (Real Estate Investment Trusts), des SIIC françaises (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) et d'autres types de véhicules d'investissement immobilier indirect s'accommodant des dispositions juridiques et fiscales propres à chaque pays.

Au 31 décembre 2009, soit au terme de la 10<sup>ème</sup> année de son existence, la juste valeur du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, en ce compris les projets de développement en cours, dépasse les € 225 millions, investis à concurrence de 76% en appartements et en maisons, situés majoritairement dans la Région de Bruxelles-Capitale, renommée pour la profondeur et la rentabilité de son marché locatif, son faible taux de vacance locative et ses habitations de qualité.

En répartissant les risques sur plus de 1 000 unités locatives et en restant concentré géographiquement sur le marché résidentiel bruxellois, le plus grand et celui qui recèle le plus large potentiel de croissance et de plus-value en Belgique, Home Invest Belgium s'efforce d'offrir à ses investisseurs un excellent niveau de sécurité, couplé à de très belles perspectives à moyen et long termes.

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

# Mission

## Home Invest Belgium

En sa qualité d'investisseur institutionnel sur le marché résidentiel locatif, Home Invest Belgium désire contribuer à l'un des droits et des besoins fondamentaux de la population : celui de pouvoir se loger décentement

(art. 23 de la Constitution).

Outre la mise à disposition de logements attrayants à ses locataires, Home Invest Belgium désire offrir à ses actionnaires un rendement net immédiat appréciable couplé à la création de valeur à terme.



# Facteurs de risque







## ATTENTIF AUX ÉVOLUTIONS DE MARCHÉ

Home Invest Belgium exerce son activité dans un environnement en constante évolution induisant certains risques.

La concrétisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats.

Ces risques doivent dès lors être pris en compte dans le cadre de la gestion globale de l'entreprise, de ses décisions d'investissement et de désinvestissement, du coût de financement des premiers et du emploi optimal des fonds en provenance des seconds.

L'objectif de Home Invest Belgium est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus locatifs stables et récurrents, ainsi qu'un potentiel de plus-value, sous forme de variations positives de la juste valeur et, à terme, sous forme de plus-values effectivement réalisées.

Les facteurs de risque auxquels la Sicafi est confrontée font l'objet d'un suivi régulier, tant par le Management exécutif que par le Conseil d'administration.

Des politiques prudentes ont été arrêtées en vue de réduire l'exposition de la Sicafi et de ses actionnaires à ces facteurs.

### 1 Le risque économique - Les risques propres à l'investissement immobilier

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

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

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

Ces différents facteurs peuvent être à l'origine de variations positives ou négatives de la juste valeur des immeubles de placement<sup>1</sup>, du taux d'occupation

<sup>1</sup> Hors projets de développement, ces derniers étant comptabilisés à leur coût conformément aux règles IFRS.



du portefeuille immobilier et de la hauteur des frais de maintenance et de rénovation. Ainsi, une baisse de 1 % de la juste valeur du portefeuille immobilier aurait pour effet une diminution de € 2 millions du résultat net (le résultat net 2009 serait ainsi passé ainsi de € 8,1 millions à € 6,1 millions), mais elle n'aurait aucun impact sur le résultat net courant et le résultat distribuable. Dans cette hypothèse, la valeur nette d'inventaire diminuerait à concurrence de € 2 millions, soit € 0,71 par action, et le taux d'endettement passerait quant à lui de 34,82 % à seulement 35,12 %.

Il faut aussi signaler que :

- les loyers sont indexés, ce qui signifie que les revenus locatifs d'une Sicafi évoluent en principe avec l'inflation (ou la déflation), à portefeuille et taux d'occupation constants ;
- l'investissement dans une Sicafi est normalement considéré comme un investissement à moyen ou long terme, d'une durée de minimum 3 ans ;
- s'agissant d'une valeur cotée en Bourse, l'action Home Invest Belgium fluctue également en fonction du marché boursier et de l'évolution des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2009, le portefeuille immobilier de placement de Home Invest Belgium (hors projets de développement) comportait 1 019 unités locatives, pour une surface bâtie totale de 118 845 m<sup>2</sup>, et était réparti sur la Région de Bruxelles-Capitale (76 %), la Région Flamande (8,5 %) et la Région Wallonne (15,5 %).

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande dans l'immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macroéconomiques belges, intervenue fin 2008 – début 2009, avec son influence sur l'évolution du revenu disponible des ménages, peut par voie de conséquence affecter le taux d'occupation du portefeuille de Home Invest Belgium et, partant, la juste valeur de ses immeubles de placement. Au cours de l'exercice 2009, le taux d'occupation moyen du portefeuille est ainsi passé de 96% à 94,6%, tandis que la juste valeur du portefeuille immobilier, après une correction sensible intervenue au dernier trimestre de l'exercice 2008, montre des signes de légère progression en 2009, sous l'influence d'une timide reprise économique (voir ci-après : Rapport des gestion).

Pour limiter ces effets négatifs, la Sicafi diversifie ses investissements dans des catégories d'immeubles (moyen-haut de gamme, moyen de gamme) et des localisations géographiques différentes, de manière à réduire les effets négatifs de la conjoncture économique.

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

Enfin, en vue de réduire au maximum les risques découlant d'opérations de fusion, de scission ou d'acquisition, chaque dossier d'investissement est précédé par une analyse dite de « due diligence » portant sur les aspects juridiques, immobiliers, fiscaux et autres.

## 2 Le risque réglementaire

Bien que la société soit attentive au respect des réglementations et veille à s'entourer de toutes les expertises nécessaires à cet égard, elle est exposée au risque de non respect des contraintes réglementaires, notamment environnementales.

Par ailleurs, les activités de Home Invest Belgium et les résultats qui en découlent pour l'actionnaire dépendent partiellement de l'environnement réglementaire, notamment fiscal, en vigueur, que ce soit au niveau fédéral, régional, provincial ou communal. Comme c'est le cas pour toute entreprise, un changement de ce contexte réglementaire peut avoir un impact sur la rentabilité de l'entreprise ou le rendement pour l'actionnaire.

Ainsi, dans un communiqué de presse du 28 janvier 2010, la Commission européenne a fait savoir qu'elle demanderait à la Belgique de modifier ses dispositions fiscales relatives aux dividendes versés par des fonds de placement belges investissant tous leurs actifs dans l'immobilier (SICAF immobilières). La Belgique limite l'exonération de la retenue à la source aux dividendes versés par des SICAF immobilières belges qui investissent au moins 60 % de leurs actifs dans des biens résidentiels situés sur le territoire belge.

A relever aussi qu'à la date de rédaction du présent rapport annuel, un nouvel arrêté royal relatif aux Sicaf immobilières était en voie de finalisation, en collaboration avec le secteur et les autorités de contrôle.

## 3 Le risque d'inflation

Home Invest Belgium est faiblement exposée au risque d'inflation, dès lors que les loyers encaissés sont indexés, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation mesuré par l'indice santé. Toutefois, un contexte d'inflation négative ou de déflation, comme celui qui a prévalu au cours de l'ensemble du 2<sup>ème</sup> semestre

	Banque	Montant des lignes (€)	Type	Prélevé (€)	Echéances
<b>Crédits à taux flottant</b>	ING	2 500 000	Crédit Roll Over	125 000	25/07/2010
	ING	14 950 000	Crédit Roll Over	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Crédit Roll Over	2 900 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Crédit Roll Over	6 540 000	31/05/2013
	ING	6 000 000	Crédit Roll Over	6 000 000	01/08/2013
	BNP PARIBAS FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	6 250 000	30/09/2013
	BNP PARIBAS FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	2 700 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Crédit Roll Over	5 750 000	31/12/2014
	ING	12 000 000	Crédit Roll Over	12 000 000	31/12/2014
	BNP PARIBAS FORTIS	14 530 000	Crédit Roll Over	9 530 000	07/12/2014
	ING	450 000	Crédit Straight Loan	0	-
	BNP PARIBAS FORTIS	446 208	Crédit Straight Loan	0	-
<b>Crédit à taux fixe</b>	DEXIA	893 750	Crédit d'investissement	893 750	30/09/2023
<b>Couvertures</b>	DEXIA	11 750 000	IRS	-	31/08/2010
	DEXIA	10 000 000	Floor-double Cap	-	10/07/2013
	ING	20 000 000	IRS	-	20/12/2013
	DEXIA	11 750 000	IRS	-	30/10/2014
	DEXIA	15 000 000	IRS callable	-	17/06/2019

A l'exception de l'IRS callable de Dexia de € 15 millions, qui est comptabilisé en compte de résultat, tous les autres instruments de couverture sont comptabilisés directement dans les fonds propres

de l'exercice 2009, peut freiner la croissance des revenus locatifs. La législation actuelle sur les baux résidentiels ne permet pas de prévoir un loyer-plancher en cas de déflation.

Par ailleurs, une reprise de l'inflation, même faible, peut entraîner une hausse des taux d'intérêt et constitue un risque important se caractérisant par une augmentation des charges financières si l'indexation des revenus locatifs est décalée dans le temps par rapport à un relèvement des taux, ou de moindre importance que celui-ci. Home Invest Belgium a pris les mesures nécessaires pour se couvrir contre ce type de risque (voir point 4 ci-après). A contrario, une déflation peut conduire à une baisse des taux d'intérêt, laquelle conduira à une diminution de la charge financière.

#### 4 Les risques de taux d'intérêt et de taux de change

Home Invest Belgium maintient une politique claire et prudente en matière de financement de ses activités. Cette politique se traduit par la volonté de ne pas exposer la Sicafi – et ses actionnaires – à d'éventuelles hausses trop importantes des taux d'intérêt. A cet effet, le Conseil d'administration a arrêté comme objectif de maintenir la quote-part des crédits à taux flottant (non couverts par des instruments de couverture) sous les 15 % par rapport à la juste valeur

du patrimoine immobilier. La Sicafi poursuit par ailleurs une gestion dynamique de sa trésorerie, utilisée prioritairement en vue de réduire temporairement – sous réserve de reprises d'encours ultérieures – certaines des lignes de crédit.

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

- € 1 964 597 sous forme de liquidités disponibles ;
- € 23 921 208 sous forme de reprises d'encours sur diverses lignes de crédit.

Home Invest Belgium attache une attention particulière à l'obtention des meilleures conditions de financement offertes par le marché bancaire et le Management exécutif entretient à cet effet, en toute indépendance, des relations étroites avec différentes institutions financières de la place. Les résultats de cette gestion dynamique mais prudente de la dette apparaissent dans le tableau ci-dessus des lignes de crédit dont la Sicafi disposait au 31 décembre 2009.

Le Conseil d'administration estime avoir ainsi couvert le risque de taux de manière adéquate. La société n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré d'autres gages à ses créanciers.

Home Invest Belgium réalise la totalité de son chiffre d'affaires en Belgique et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Le financement est lui aussi

<sup>1</sup> La diminution de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée dans les fonds propres au 31 décembre 2009 pour la partie efficace et pour la partie inefficace dans le compte de résultat.



intégralement fourni en euros. La Sicafi n'est donc pas soumise à un risque de change.

Une baisse des taux d'intérêt induit cependant généralement une variation négative de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt<sup>1</sup>. Globalement, à la clôture de l'exercice 2009, cette diminution a un impact négatif de un euro sur la valeur nette d'inventaire (VNI) par action. Une éventuelle hausse des taux d'intérêt, sans doute plus probable vers la fin de 2010, pourrait mettre fin à ce frein sur l'appréciation de la VNI par action.

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

## 5 Le risque de contrepartie bancaire

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. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Home Invest Belgium fait appel à différentes banques de référence de la place 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 enfin que les liquidités dont dispose la Sicafi sont utilisées prioritairement en diminution de l'endettement et que Home Invest Belgium n'est donc jamais dépositaire de sommes importantes. Même si ce risque peut être considéré comme réduit, il ne peut être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties bancaires de Home Invest Belgium se retrouvent en situation de défaut.

## 6 La structure de la dette - Le risque de liquidité

La grande majorité des crédits accordés sont de type « bullet », c'est-à-dire qu'ils font l'objet d'un remboursement unique à leur échéance finale. Compte tenu du statut légal et réglementaire des Sicaf immobilières, qui ont pour vocation d'investir dans des actifs immobiliers présentant peu de risques – notamment dans le domaine de l'immobilier résidentiel – le Conseil d'administration de Home Invest Belgium estime que, dans un contexte de resserrement du crédit, le risque de non renouvellement de lignes de crédit à leur échéance, qui serait de nature à entraîner une crise de liquidité, existe certes, mais peut être considéré comme moins préoccupant qu'il y a un an. Il est à noter en effet que la seule ligne de crédit venant à échéance en 2010 (€ 125 000) est minime – 0,16 % du total - et qu'il n'y a aucun crédit à rembourser au cours

de l'exercice suivant. Comme démontré par le tableau en page précédente, Home Invest Belgium s'attache par ailleurs à obtenir des crédits confirmés de longue durée et à étaler dans le temps leurs échéances finales.

Au 31 décembre 2009, le taux d'endettement de Home Invest Belgium était de 34,8 %<sup>1</sup>. Par rapport au taux d'endettement maximal autorisé par la législation sur les Sicaf (65 %), la capacité d'endettement complémentaire théorique de la Sicafi dépasserait la somme de € 200 millions.

La société serait exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse d'une résiliation ou d'une renégociation des contrats de financement, ou leur non renouvellement, obligeant la société à un remboursement anticipé, entraînant par ce fait un manque de trésorerie.

## 7 Les risques liés au patrimoine immobilier

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

### 7.1 Loyers - Le risque d'impayés

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

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

Pour ce qui concerne les impayés, la Sicafi bénéficie de son positionnement dans le secteur « moyen – moyen supérieur » du marché, de la multiplicité de ses locataires et de la qualité des locataires sélectionnés. Les impayés non recouvrables des dix premiers exercices se sont élevés en moyenne à 0,57 % des loyers encaissés et, pour le seul exercice 2009, à 1,24 %. Dans le contexte économique qui reste défavorable actuellement, le taux d'impayés a donc une nouvelle fois augmenté par rapport à 2008. Le montant des impayés s'élève à € 0,17 million en 2009, comparé à € 0,14 million en 2008 et € 0,04 million en 2007<sup>2</sup>. Home Invest Belgium a renforcé son équipe de gestion

<sup>1</sup> Le taux d'endettement est calculé conformément aux dispositions de l'article 6 de l'AR du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.

<sup>2</sup> Ces impayés sont comptabilisés dans le compte de résultat sous le poste « Charges relatives à la location – Réductions de valeur sur créances commerciales et reprise de réductions de valeur sur créances commerciales ».



et ses procédures internes de suivi et de contrôle, notamment avec le lancement immédiat des procédures de rappel, mise en demeure et expulsion si nécessaire et justifié, en vue de maintenir ce taux d'impayés aussi bas que possible. Compte tenu de ces mesures, le Conseil d'administration estime que, globalement, l'impact d'une éventuelle augmentation du taux d'impayés ne devrait pas avoir d'effets significatifs sur les résultats.

## 7.2 Risque de vacance locative

Dans le contexte récent de crise économique, le risque de vacance locative est certes plus présent qu'il ne l'a été dans le passé. Il a eu pour effet une légère baisse du taux d'occupation moyen en 2009 (94,60 % en 2009, par rapport à 96 % en 2008).

Compte tenu du très grand nombre de locataires, du fait que le logement constitue par hypothèse un besoin de base de la population et des perspectives démographiques, le risque de voir la vacance locative augmenter de manière significative, peut être considéré comme faible.

## 7.3 Gestion

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

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

## 7.4 Qualité et valorisation des immeubles<sup>1</sup>

Home Invest Belgium mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter quand c'est encore possible, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation ou la vente de certains de ses actifs immobiliers préalablement ciblés. Home Invest Belgium acquiert également des projets en état de futur achèvement, ce qui lui permet de s'assurer de la bonne

qualité des immeubles dans une optique à long terme. En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, comme c'est le cas du complexe intégré fin 2009 dans le portefeuille et situé à Louvain, la valeur d'acquisition de l'immeuble lors de son entrée dans le patrimoine reflète l'état de l'immeuble avant sa rénovation. Mais le coût de la rénovation est prévu dans le plan financier établi avant la décision d'investissement.

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la Sicafi soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités est assuré par des polices d'assurances adéquates, couvrant leur valeur de reconstruction pour une somme totale de € 149,3<sup>2</sup> millions au 31 décembre 2009. Les biens faisant partie de copropriétés sont, quant à eux, assurés en valeur de reconstruction par les différentes copropriétés.

## 8 La durée moyenne des baux et le risque de résiliation de baux importants

La durée normale des baux est essentiellement fonction du type de surfaces concernées :

- 3 ou 9 ans pour les baux de résidence principale ;
- de 1 à 12 mois pour les appartements meublés ;
- 9 ans renouvelables trois fois pour les baux commerciaux ;
- 3 ans minimum pour les surfaces de bureaux ;
- de 9 ans à 27 ans pour les maisons de repos.

Malgré l'extrême amplitude relevée dans la durée de ses baux, les contrats d'occupation signés par Home Invest Belgium sont en moyenne de plus courte durée que les baux concernant des biens professionnels. Celle-ci peut dès lors générer 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.

La Sicafi pallie cet inconvénient en fidélisant sa clientèle locataire par la mise à disposition d'une équipe de gestionnaires « property managers » qualifiés et l'appel à des syndics ou gérants expérimentés.

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de résiliation de baux est reporté sur un très grand nombre de locataires – plus d'un millier – et sur des localisations géographiques diversifiées. Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. Le locataire le plus important représente 2,39 % du total des loyers. Aucun bail important ne se termine en 2010. Ce risque peut donc être considéré comme relativement faible.

<sup>1</sup> Voir aussi le point 1 ci-avant.

<sup>2</sup> Ce montant représente 90,9 % de la juste valeur des immeubles détenus en pleine propriété et se répartit de la manière suivante : immeubles à la découpe : € 129,5 millions, immeubles en bloc > € 2,5 millions : € 11,9 millions et immeubles en bloc < € 2,5 millions : € 5,8 millions.



# Lettre aux actionnaires





## FOCALISÉ SUR LE RENDEMENT ET LA PLUS-VALUE



Chers actionnaires,

Nous sommes heureux de pouvoir vous présenter les résultats 2009 de Home Invest Belgium qui sont en grande partie conformes aux prévisions établies il y a un an. En effet, certains postes du compte de résultats sont marginalement inférieurs aux dites prévisions, d'autres au contraire les dépassent, alors même que les observateurs qualifient le contexte de crise économique que nous traversons, de plus profond que généralement attendu.

Le 1<sup>er</sup> semestre a été particulièrement difficile, dans la foulée de la crise bancaire et financière: dans un environnement rempli d'incertitudes, notre *taux d'occupation* moyen régressa pendant cette période de 96 à 94,25 % environ, avant de se reprendre par la suite pour terminer au-dessus de 95 %<sup>1</sup> sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre.

Au final, le *résultat net courant*<sup>2</sup>, calculé sur base consolidée, est en croissance de 13 % à € 6,5 millions, accompagné d'un léger retrait de la marge nette courante correspondante, par suite précisément de l'augmentation très sensible des charges locatives et taxes sur immeubles partiellement loués.

Le *résultat net consolidé*, comprenant le résultat sur portefeuille, marque de son côté une hausse très appréciable de 53 %, grâce à la réalisation de plus-values substantielles sur les ventes de divers appartements et commerces en cours d'exercice. Cette forte amélioration est également le reflet, et ceci est nouveau depuis fin 2007 et pourrait constituer une note d'espoir, d'un arrêt constaté dans la dégradation de la juste valeur des immeubles du portefeuille.

Le *résultat distribuable* de l'exercice est quant à lui en amélioration de 14 % à € 7,7 millions, soit € 2,78 par action contre € 2,73 en 2008<sup>3</sup>, le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine étant lui-même en progression de près de 12 %.

Le montant du *dividende* qui vous est proposé s'élève, comme annoncé à € 2,43 par action et dégage ainsi un *taux de distribution* de 87,3 %, légèrement supérieur à celui de l'exercice précédent de 86,5 %, ce qui permet à la Sicafi de reporter à nouveau un montant de près d'un million d'euros. Ce dividende dégage une progression de 3 % par rapport aux € 2,36 que vous avez approuvés l'an dernier, se distingue dans un contexte d'inflation nulle sur la période et témoigne ainsi de la bonne santé de la Sicafi et de l'optimisme mesuré de son Conseil d'administration et de son Management exécutif pour l'exercice suivant.

Pour l'actionnaire, qui aurait participé à l'opération d'introduction en bourse (« IPO ») en juin 1999 sur base de la valeur nette d'inventaire initiale de € 34,46 par action et aurait réinvesti chaque année son dividende en actions Home Invest Belgium, le taux interne de rentabilité de son investissement (« IRR » ou « Investment Rate of Return »), calculé sur cette période de dix années et en tenant compte de la croissance de la valeur nette d'inventaire par action, s'élèverait à 13,92 % par an.

Nous souhaitons remercier ainsi très sincèrement nos actionnaires pour leur fidélité et la confiance qu'ils mettent dans le développement de notre Sicafi.

A cet égard, et alors que l'année 2009 a été marquée en général par un volume de transactions relativement restreint, nous sommes heureux d'avoir pu réaliser une belle opération, encore avant la fin de cette année, avec l'acquisition d'un complexe comprenant deux immeubles de logement situé à Louvain, d'une valeur avant travaux de rénovation de € 11,5 millions. Financée par voie d'endettement, cette transaction a contribué largement à la progression de près de 9 % de la *juste valeur* de son *portefeuille immobilier*, de € 207,7 millions à fin 2008 à plus de € 225 millions à fin 2009, y compris les projets de développement.

Elle s'intègre par ailleurs parfaitement dans la nouvelle stratégie de la Sicafi<sup>4</sup>, s'inscrivant dans sa stratégie de « pure player », et Louvain constituant une des villes prioritaires dans sa stratégie géographique.

Au total, la *valeur nette d'inventaire* de Home Invest Belgium s'élève à € 149 millions au 31 décembre 2009, en progrès de € 2 millions (+ 1,3 %) par rapport à un an auparavant. Par action, la valeur nette d'inventaire progresse marginalement (+0,4 %) de € 52,71 à € 52,94, et se rapporte à un nombre d'actions existant en fin d'exercice lui-même en hausse de 0,9 %.

Le Conseil reste confiant dans l'avenir du secteur immobilier résidentiel en Belgique et dans celui de la Région de Bruxelles-Capitale en particulier, sa sphère d'investissement par excellence en raison de son potentiel de plus-values<sup>5</sup> à moyen terme.

Le Conseil est par ailleurs très heureux de pouvoir vous proposer à la prochaine assemblée générale le renouvellement des mandats d'administrateurs de Madame Ghislaine Darquennes et de Messieurs Michel Pleeck et Guillaume Botermans.

<sup>1</sup>Taux moyen calculé sur base des loyers, garanties locatives éventuelles sur les surfaces inoccupées incluses, hors immeubles destinés à la vente et projets en cours de développement.

<sup>2</sup>Le résultat net courant est le résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

<sup>3</sup> Exprimée par action, l'augmentation est ramenée à 2,09 %.

<sup>4</sup>Voir au chapitre IV du présent rapport.

<sup>5</sup> Ce potentiel pouvant s'exprimer tant sous forme de variations positives de la juste valeur du portefeuille immobilier, que sous forme de plus-values effectivement réalisées.





En cas d'approbation, les mandats de Monsieur Michel Pleeck et de Madame Ghislaine Darquennes viendront à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2013, tandis que celui de Monsieur Guillaume Botermans viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2016.

Enfin, nous tenons à remercier tous nos collaborateurs et collaboratrices pour leur dynamisme et la qualité de leur engagement, facteurs qui ont contribué de manière significative à l'obtention des résultats de Home Invest Belgium au cours de l'exercice écoulé. Et, à cet égard, il nous plaît de pouvoir annoncer l'élargissement du Management exécutif à un second dirigeant effectif aux côtés de Monsieur Xavier Mertens, administrateur délégué, en la personne de Monsieur Jean-Luc Colson<sup>1</sup>, Manager finance, qui est opérationnel chez Home Invest Belgium depuis ses premiers jours en juin 1999.

**Xavier Mertens**  
Administrateur délégué

**Ghislaine Darquennes - Strauven**  
Administrateur

**Guillaume Botermans**  
Administrateur

**Liévin Van Overstraeten**  
Administrateur

**Michel Pleeck**  
Président du Conseil  
d'administration

**Gaëtan Hannecart**  
Administrateur

**Luc Delfosse**  
Administrateur

**Guy Van Wymersch - Moons**  
Administrateur

<sup>1</sup> Monsieur Jean-Luc Colson est le représentant permanent de la Sprlu Ykatt, nommée dirigeant effectif de la Sicafi.



Bruxelles, le 31 mars 2010



# Chiffres clés





MULTIPLIÉ PAR 5 EN 10 ANS



## Patrimoine immobilier

Chiffres globaux	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2000
Superficie totale	118 845 m <sup>2</sup>	111 091 m <sup>2</sup>	92 848 m <sup>2</sup>	82 867 m <sup>2</sup>	73 871 m <sup>2</sup>	34 626 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	89	92	79	75	56	22
Nombre de sites	47	51	41	37	26	12
Nombre de baux	1019	992	800	659	621	318
Taux d'occupation <sup>(1)</sup>	94,60 %	96,00 %	96,99 %	96,77 %	91,26 % <sup>(2)</sup>	99,08 %

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

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

## Résultats

En € milliers	31/12/2009 Consolidé IFRS	31/12/2008 Consolidé IFRS	31/12/2007 Consolidé IFRS
Résultat locatif net	13 675,62	11 690,47	10 291,49
Résultat immobilier	12 874,18	11 025,81	9 660,84
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) <sup>(1)</sup>	8 923,97	7 818,40	6 758,83
Résultat sur portefeuille	1 559,01	-489,47	3 554,56
Résultat d'exploitation	10 482,98	7 328,92	10 313,38
Résultat avant impôts	8 088,32	5 309,63	8 631,53
Résultat net	8 082,29	5 273,37	8 586,75
Résultat net courant <sup>(2)</sup>	6 523,29	5 762,84	5 032,19
Résultat distribuable <sup>(3)</sup>	7 695,51	6 751,73	5 619,34
Dividende de l'exercice <sup>(4)</sup>	6 716,71	5 842,71	4 986,02

(1) Earnings Before Interest and Taxes.

(2) Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

(3) Résultat distribuable sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon les dispositions de l'AR du 21 juin 2006 s'élève à € 7 915 526.

(4) Le dividende statutaire de l'exercice 2009 s'élève à € 6 748 087,12 et le dividende 2008 à € 5 873 182,34. Ces dividendes incluent le dividende à payer à la filiale Home Invest Management relatifs aux 12 912 actions détenues en autocontrôle.

## Bilans

En € milliers	31/12/2009 Consolidé IFRS	31/12/2008 Consolidé IFRS	31/12/2007 Consolidé IFRS
Immeubles de placement (juste valeur) <sup>(1)</sup>	207 189,92	198 099,32	159 857,03
Valeur d'investissement du portefeuille <sup>(2)</sup>	229 001,89	218 821,40	179 533,21
Fonds propres	149 050,81	147 090,63	118 831,69
Dettes totales <sup>(3)</sup>	81 582,09	65 001,86	49 341,94
Taux d'endettement <sup>(3)</sup>	34,82 %	30,31 %	29,26 %

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

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

(3) Dettes totales calculées selon les dispositions de l'AR du 21 juin 2006 article 6, le dividende de l'exercice 2009 restant par ailleurs intégré aux fonds propres jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire du 4 mai 2010.

## Ratios

En %	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	6,29 %	6,07 %	6,08 %
Marge d'exploitation <sup>(1)</sup>	69,32 %	70,91 %	69,96 %
Marge opérationnelle avant impôts <sup>(2)</sup>	50,72 %	52,60 %	52,55 %
Marge nette courante <sup>(3)</sup>	50,67 %	52,27 %	52,09 %
Taux de distribution <sup>(4)</sup>	87,28 %	86,54 %	88,73 %

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

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

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

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

## Données par action<sup>(1)</sup>

En €	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS
Valeur nette d'inventaire (avant répartition)	52,94	52,71	54,82
Résultat immobilier	4,66	4,45	4,46
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,23	3,16	3,12
Résultat sur portefeuille	0,56	-0,20	1,64
Résultat net	2,92	2,13	3,96
Résultat net courant <sup>(2)</sup>	2,36	2,33	2,32
Accroissement de valeur <sup>(3)</sup>	0,23	-2,11	3,27
Dividende (brut) net <sup>(4)</sup>	2,43	2,36	2,30
Return pour l'actionnaire <sup>(5)</sup>	2,66	0,25	5,57
Return en % <sup>(6)</sup>	5,05 %	0,46 %	10,81 %

(1) Calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine, sauf en ce qui concerne la valeur nette d'inventaire calculée en tenant compte du nombre d'actions en fin d'exercice. Les 12 912 actions détenues par Home Invest Management ont été exclues du calcul (cfr IAS 33 § 20).

(2) Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

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

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

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

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

## Nombre d'actions

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2000
	Consolidé IFRS <sup>(1)</sup>	Consolidé IFRS <sup>(2)</sup>	Consolidé IFRS <sup>(3)</sup>	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS (du 01/01 au 31/12/2005)	Statutaire (Belgian GAAP)
Actions ordinaires						
En fin d'exercice	2 815 630	2 790 465	2 167 833	2 167 833	1 472 453	1 103 362
Nombre moyen d'actions ayant jouissance entière	2 764 079	2 475 725	2 167 833	1 703 298	1 471 362	1 103 362

(1) 2 828 542 actions au 31/12/2009 dont 12 912 actions détenues par Home Invest Management à exclure selon IAS 33 § 20.

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

(3) 2 178 657 actions au 31/12/2007 dont 10 824 actions détenues par Home Invest Management à exclure selon IAS 33 § 20.



# Rapport de gestion consolidé





## VISION ET EXPERTISE, NOS ATOUTS

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



## 1 Stratégie

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

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

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

Après dix années d'existence de la Sicaifi, le Conseil d'administration a décidé d'affiner les critères d'investissement précédemment retenus pour concrétiser cette stratégie :

- un *rendement net immédiat* appréciable, combiné à la présence d'un potentiel de plus-values, sous forme de variations positives de la juste valeur et, à terme, de plus-values effectivement réalisées. La possibilité d'investir dans des dossiers présentant un rendement immédiat moins élevé est ouverte, pour autant qu'une plus-value tangible par rapport à l'investissement de départ puisse être attendue à terme ;
- la *taille minimale* de l'opération : € 3 millions pour un bien et € 5 millions pour un portefeuille. Il convient en effet de privilégier les dossiers importants pour mieux couvrir les frais de gestion ;

- la *sécurité* aux points de vue technique (pas de risque de travaux de rénovation fondamentale à court terme) et commercial (pas de risque de vide structurel) ;
- la *liquidité*, tant en ce qui concerne le marché locatif à l'endroit considéré que les possibilités de revente en bloc ou au détail ;
- la *localisation*, strictement limitée à la Belgique, est confirmée. Une priorité est donnée :
  - aux villes de plus de 50 000 habitants bénéficiant d'une situation économique saine, d'une évolution démographique favorable et ayant enregistré une croissance appréciable des valeurs immobilières entre 2000 et 2007 : Région de Bruxelles-Capitale (traitée comme une seule ville), Anvers, Gand, Louvain et Namur ;
  - à d'autres villes plus petites qui offrent des avantages du point de vue de la mobilité (futur RER, bonne desserte de transports en commun) vers les grands viviers d'emploi : Wavre, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Leeuw-Saint-Pierre, Asse, Hal, Kraainem.
- la *performance énergétique* des immeubles considérés ;
- la *durabilité* de la conception, des matériaux et de l'architecture (ex. : style intemporel).

Le Conseil a par ailleurs réaffirmé dernièrement la stratégie de « pure player » de la Sicaifi, qui consiste à investir majoritairement dans du véritable immobilier résidentiel locatif (appartements, maisons), aisément vendable à la pièce et porteur de plus-values, sous forme de variations positives de la juste valeur et, à terme, de plus-values effectivement réalisées.

- Le Conseil retient toutefois aussi les *projets immobiliers multifonctionnels* (résidentiel/commercial/bureaux) qui sont souvent liés à de grands projets de redéveloppement de nos cœurs de ville, ainsi que les logements pour étudiants bien conçus et structurés, situés dans des villes universitaires, ainsi que dans les logements publics « sociaux », « moyens » ou « conventionnés »).
- Pour ce qui est des investissements dans le *secteur hôtelier*, le Conseil estime qu'il n'y a pas lieu de renforcer cette classe d'actifs au-delà du projet en cours du groupe Nexity (voir au point 2. ci-après, page 21).
- De même, l'investissement dans des *appartements meublés et des appartements meublés avec services* ne rentre pas dans la stratégie d'investissement ; la rentabilité additionnelle au départ est en effet souvent compensée par un taux de rotation plus élevé et un taux

<sup>1</sup> Aucune dérogation n'a été demandée jusqu'à ce jour.

<sup>2</sup> Le résultat corrigé est défini à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 et au chapitre 3 de son annexe.

d'occupation moindre.

- Enfin, le Conseil maintient son refus d'investir massivement dans des actifs ou projets tels que des maisons de repos, cliniques ou résidences-services, donnés en location à très long terme, et dont la juste valeur est essentiellement fonction du rendement attendu par les investisseurs, rendement à son tour directement influencé par l'évolution des taux d'intérêt, particulièrement bas aujourd'hui.

Pour ce faire, la Sicafi continuera à améliorer sa connaissance du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique, notamment par le biais de contacts avec les agents spécialisés et les experts immobiliers locaux.

Elle disposera ainsi d'un solide socle de compétences lui permettant progressivement d'investir davantage en amont dans des dossiers à développer ou en cours de développement, comme les projets en cours rue Jourdan à Saint-Gilles et Riddersstraat/Fonteinstraat à Louvain.

En effet, de tels projets :

- offrent la possibilité de trouver plus facilement des actifs importants et complets, en échappant à la concurrence de la vente au détail pratiquée par les promoteurs ;
- offrent un rendement de départ supérieur du fait de l'absence de marge de promotion à rémunérer ;
- permettent de maîtriser le produit du point de vue de son adéquation au marché locatif et de sa qualité technique et commerciale ;
- participent au rajeunissement du portefeuille des immeubles de placement.

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

- des immeubles jugés trop petits eu égard aux frais de gestion qu'ils entraînent ;
- des actifs qui, hérités de différents portefeuilles intégrés globalement dans la Sicafi, n'entrent en fait pas dans sa stratégie ;
- des immeubles qui ont atteint leur apogée en termes de valorisation future.

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

## 2 Faits marquants de l'exercice<sup>1</sup>

### 2.1 Accord avec les groupes Nexity et Pierre & Vacances

Home Invest Belgium a procédé en date du 12 février 2009 à la signature des conventions définitives avec les groupes Nexity et Pierre & Vacances concernant le projet de développement d'une résidence hôtelière et la rénovation d'une ancienne maison de maître.

Suite à la levée de toutes les conditions suspensives, en ce compris la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement, Home Invest Belgium est passée à l'acquisition en date du 23 septembre 2009 de 600 actions de la SA Belliard 21, le solde du capital de cette dernière, soit 20 actions, étant devenu la propriété de sa filiale Home Invest Management. Le prix d'achat définitif de 100 % des actions, a été fixé à € 4 millions<sup>2</sup>, toutes les garanties d'usage ayant été négociées à l'avantage de Home Invest Belgium, et notamment une garantie locative pour couvrir la commercialisation progressive des 6 appartements et la prise en charge des surcoûts et dépassements de délai éventuels par Nexity.

La SA Belliard 21 est propriétaire d'un terrain à Bruxelles, sis à l'angle des rues Belliard et de l'Industrie, en marge du quartier européen, sur lequel la filiale belge du groupe de promotion français Nexity développe un projet portant sur une résidence hôtelière de 109 appartements et la rénovation en six logements d'une ancienne maison de maître<sup>3</sup>.

Le même jour un droit d'usufruit, non résiliable et d'une durée de 15 ans, a été conclu entre la SA Belliard 21 et la SA Orion Exploitation Bruxelles Belliard, filiale spécialisée du groupe Pierre & Vacances, qui exploitera la résidence hôtelière, les engagements d'Orion envers Home Invest Belgium étant cautionnés solidairement par le groupe Pierre & Vacances. Cet usufruit prendra cours à la réception provisoire de la résidence hôtelière, prévue vers la fin du premier trimestre 2011, concomitamment à celle de la maison de maître. Le rendement brut global dégagé par cette opération – hôtel + logements – est de 6,21 %. Il doit être considéré comme brut pour net en ce qui concerne les revenus provenant de la résidence hôtelière. La conclusion de cette transaction n'a pas d'effet notable sur les résultats de l'année sous revue.

<sup>1</sup> Pour plus d'informations, nous nous référons aux communiqués de presse et au rapport financier semestriel disponibles sur le site internet:

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

<sup>2</sup> Ce prix se décompose comme suit : € 368 305 pour les actions et € 3 622 348 pour le rachat d'une créance sur la SA Belliard 21. La valeur conventionnelle totale de ce projet, après finition complète, devrait s'élever à € 12 875 000 et n'est pas supérieure à l'estimation provisoire établie par l'expert.

<sup>3</sup> Voir le Rapport financier annuel 2008 en page 26 et le Rapport financier semestriel 2009 en page 6.



## 2.2 Finalisation de la construction du complexe d'immeubles Lambermont

La construction du complexe de quatre immeubles situés le long du boulevard Lambermont à Schaerbeek a pu être finalisée par la réception provisoire du Bloc C en date du 31 mai 2009 et celle du Bloc D, le dernier, en date du 29 juin 2009.

Les dates de réception provisoire des différents blocs de ce complexe, et celles de prise en jouissance des actions de catégorie B<sup>1</sup> sont à présent définitives et se présentent comme suit :

Lambermont	Réception provisoire	Nbre de titres de catégorie B	Droit au dividende
-bloc A	30/06/2008	139 271	01/07/2008
-bloc B	30/11/2008	135 073	01/12/2008
-bloc C	31/05/2009	109 111	01/06/2009
-bloc D	29/06/2009	12 177	01/07/2009

Après détachement du coupon n° 13 en date du 14 mai prochain, l'ensemble des actions de catégorie B aura même jouissance que les actions de catégorie A. En conséquence, une assemblée générale extraordinaire sera convoquée au mois de mai 2010, notamment pour se prononcer sur la modification de la représentation du capital social de la société. En cas d'approbation, la distinction entre les actions de catégorie A et B sera supprimée, toutes les actions faisant alors partie d'une seule et même catégorie.

L'admission à la cote des anciennes actions de catégorie B<sup>1</sup> sera demandée immédiatement après l'approbation de cette nouvelle représentation du capital.

Par ailleurs, ainsi se termine, en avance par rapport au calendrier initialement prévu, l'intégration de ce complexe dans le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, avec ses 126 nouveaux appartements, deux bibliothèques communales et une crèche ainsi que 227 m<sup>2</sup> de bureaux.

Au 31 décembre 2009 des baux résidentiels étaient signés pour quelque 90,9 % des 44 appartements du Bloc C et 83,3 % des 6 appartements du bloc D, et ce, à un niveau de loyer légèrement supérieur aux projections établies lors de l'acquisition du patrimoine de la SA VOP. Les deux bibliothèques communales et la crèche font l'objet de baux d'une durée fixe de 25 ans<sup>2</sup>. Rappelons que les appartements non encore loués dans ces blocs étaient couverts par une garantie locative émise par la SA VOP<sup>3</sup>. Conformément aux conventions conclues, cette garantie est venue à échéance finale au 31 janvier 2010, suite à une nouvelle progression du taux d'occupation de ce complexe. Ces quatre immeubles faisaient partie d'un portefeuille

dont la juste valeur au 31 décembre 2009 s'élève à € 39,2 millions. Il est à noter que ce montant est déjà légèrement supérieur à la valeur d'acquisition totale de ce portefeuille convenue en janvier 2008 (€ 39,1 millions), et ce nonobstant la cession des droits d'emphytéose portant sur deux appartements situés dans l'immeuble de la rue A. Hottat et sur quatre appartements situés dans l'immeuble de l'avenue Milcamps intervenues dans l'intervalle<sup>4</sup>.

## 2.3 Construction de l'immeuble rue Jourdan<sup>5</sup>

La construction pour compte propre de l'immeuble sis rue Jourdan 85 à Saint-Gilles a, comme prévu, pu être entamée au cours du mois de septembre 2009 et, selon les prévisions actuelles, les travaux devraient être terminés au cours du 3ème trimestre 2010. L'immeuble à ériger comprendra 23 appartements aux étages et 1 petite surface de bureaux ainsi que 15 emplacements de parking au rez-de-chaussée. Le rendement locatif brut prévisionnel sur le montant total qui aura été investi, tant dans le terrain que dans la construction, évalué à maximum € 4,2 millions, tous frais, taxes, honoraires et intérêts intercalaires inclus, devrait s'élever à +/- 7,94 %, résultat appréciable qui devrait concourir à une nouvelle amélioration de la rentabilité moyenne du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium et augure d'un beau potentiel de plus-values latentes à terme.

## 2.4 Conclusion d'un bail emphytéotique avec Senior Living group

Le 22 juin 2009, Home Invest Belgium a conclu un bail emphytéotique, de type « triple net », d'une durée de 27 ans avec Senior Living group, spécialisé dans l'exploitation de maisons de repos et de résidences-services. Il concerne la maison de repos « La Toque d'Argent » située à Molenbeek-Saint-Jean, le précédent locataire ayant reçu son renon. Cette opération négociée depuis de nombreux mois permet à la Sicafi d'enregistrer une augmentation significative du loyer perçu (+ 42 %), et partant, une hausse très sensible de la juste valeur de cette résidence qui s'élève à € 2,67 millions au 31 décembre 2009 par rapport à € 1,5 million au 31 mars 2009.

<sup>1</sup> Les catégories d'actions sont décrites à l'article 6.1 des statuts.

<sup>2</sup> Échéances respectives : le 28 février 2032 pour la bibliothèque communale néerlandophone et la crèche ; le 28 février 2034 pour la bibliothèque communale francophone.

<sup>3</sup> Voir le Rapport financier annuel 2008, page 15.

<sup>4</sup> Pour ce qui concerne ces cessions : voir le point 2.7 ci-après et les communiqués de presse des 19/11/2009 et 4/03/2010.

<sup>5</sup> Le terrain Jourdan 85 a été transféré dans la sous rubrique « projets de développement », faisant partie de la rubrique « Immeubles de placement ».

## 2.5 Vente du solde de l'immeuble Romanza à Wilrijk

La vente des appartements et garages de l'immeuble Résidence Romanza à Wilrijk s'est par ailleurs clôturée avec le même succès que précédemment, ce qui met un terme final à la revente à la pièce de cet immeuble de 20 appartements et de 20 garages.

Globalement, ce programme de vente, étalé sur 2 ans, aura permis de dégager un prix de vente net<sup>1</sup> de € 3,35 millions, par rapport au montant de € 1,97 million investi en 1999, soit une plus-value de 69,5 % par rapport à la valeur initiale d'acquisition augmentée des investissements réalisés (€ 1 861 7) pendant la période et de 21,7 % par rapport aux dernières justes valeurs calculées avant les ventes successives. Le taux de rentabilité interne<sup>2</sup> de cet investissement, d'une durée moyenne de +/- 9 ans, s'élève ainsi à 10,2%.

Cette opération de revente à la pièce, et l'ampleur des plus-values qu'elle a permis de dégager après une période d'investissement de durée relativement longue, constitue une excellente illustration du succès de la stratégie d'investissement « pure player » arrêtée par le Conseil d'administration de la société, portant sur des immeubles résidentiels de moyen/haut de gamme dans des localisations de premier choix.

## 2.6 Vente d'un commerce à Nieuport

Home Invest Belgium a saisi une réelle opportunité de plus-value, en procédant à la vente d'un nouveau commerce sis Albertlaan 208 à Nieuport à son exploitant, dégageant par cette seule transaction une plus-value nette réalisée de € 0,2 million.

## 2.7 Vente des terrains à Maransart et des immeubles Hottat et Milcamps

Comme annoncé précédemment, un des deux terrains à bâtir à Maransart a pu être vendu au cours du dernier

trimestre de l'exercice, la plus-value dégagée sur cette seule vente s'élevant à € 0,26 million.

Par ailleurs, la Sicafi a entamé avec succès la vente par unités séparées des droits d'emphytéose d'une durée résiduelle de +/- 63 ans portant sur les immeubles Hottat et Milcamps, hérités de la scission partielle de la SA VOP au mois de mai 2008, lesdits droits étant considérés comme non stratégiques pour la Sicafi à moyen terme. Quatre appartements (sur dix) situés dans l'immeuble avenue Milcamps 23-25-27 à Schaerbeek et deux appartements (sur treize et quatre garages) situés dans l'immeuble rue Hottat 22-24 à Ixelles ont pu ainsi être vendus en cours d'exercice. Rappelons que, pour ce qui concerne les unités de ces deux immeubles, Home Invest Belgium vend chaque fois le droit d'emphytéose, tandis que la SA VOP intervient pour céder les droits résiduels de propriété. Rappelons aussi que la plus-value dégagée par le prix de vente global (droit d'emphytéose + droits résiduels de propriété) par rapport à la valeur d'acquisition des droits d'emphytéose portant sur ces biens est attribuée à hauteur de 95 % à la SA VOP (€ 0,2 million) et de 5 % à la Sicafi (€ 0,01 million).

## 2.8 Tableau récapitulatif des plus-values réalisées sur les ventes (2.5, 2.6 et 2.7)

Le tableau fait une nouvelle fois apparaître l'importance significative des plus-values pouvant être dégagées par un investissement dans des immeubles résidentiels de qualité, opéré au bon moment, combiné avec un arbitrage piloté avec sélectivité.

La plus value totale réalisée au niveau comptable s'élève ainsi à € 1 288 364, tandis que la partie distribuable de cette plus value réalisée s'élève à € 704 590, la différence entre les deux (non distribuable) étant d'ordre purement comptable<sup>3</sup>.

Année 2009	Prix de cession - frais de transaction	Valeur d'intégration comptable augmentée des investissements	Plus value nette réalisée	Plus value nette réalisée en % par rapport à la valeur d'intégration comptable augmentée des investissements	Dernière juste valeur	Plus value nette réalisée, calculée par rapport à la dernière juste valeur (en %)
Résidence Romanza	776 848	460 378	316 471	68,74%	641 195	21,16 %
Nieuport	385 000	166 830	218 170	130,77%	167 102	130,40 %
Rue A. Hottat	270 513	93 197	177 316	190,26%	257 265	5,15 %
Avenue Milcamps	461 127	145 790	315 337	216,30%	418 226	10,26 %
Maransart (terrain)	363 797	102 727	261 070	254,14%	229 778	58,33 %
<b>Total</b>	<b>2 257 286</b>	<b>968 921</b>	<b>1 288 364</b>	<b>132,97%</b>	<b>1 713 567</b>	<b>31,73 %</b>

<sup>1</sup> Après commissions d'agence.

<sup>2</sup> Le taux de rentabilité interne (TRI ou TIR) calcule le rendement sur le capital investi.

<sup>3</sup> Pour plus de détail, nous vous invitons à consulter l'Annexe 10 des Etats financiers.





## 2.9 Fusion par absorption de la SA Les Erables Invest et la SPRL ERIV Mechelen

La SA Les Erables Invest et la SPRL ERIV Mechelen, respectivement filiales à 75,06 % et à 100 % de Home Invest Belgium, ont fait l'objet d'une fusion par absorption par Home Invest Belgium au cours de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mai 2009. La fusion par absorption de la SA Les Erables Invest a eu pour effet une augmentation des fonds propres consolidés de Home Invest Belgium de € 1,2 million, tandis que 25 165 actions nouvelles de la Sicafi ont été émises à cette occasion au prix d'émission de € 49,55 par action, avec droit au dividende depuis le 1er janvier 2009<sup>1</sup>. La fusion par absorption de la SPRL ERIV Mechelen, en revanche, n'a eu d'effet ni sur les fonds propres consolidés, ni sur le nombre d'actions Home Invest Belgium, 100 % des titres étant déjà détenus par la Sicafi.

## 2.10 Acquisition de 100 % des actions de la SA Alltherm<sup>2</sup>

Le 17 décembre 2009, Home Invest Belgium a procédé à l'acquisition, avec sa filiale Home Invest Management, de 100 % des actions de la SA Alltherm, propriétaire d'un grand complexe de logements à Louvain<sup>3</sup>. Il se compose de deux immeubles totalisant 138 appartements, 2 commerces et 92 emplacements de parking, à l'intersection de la Riddersstraat/ Petermannenstraat et à la Fonteinstraat, à proximité immédiate du centre de la ville de Louvain.

Ce complexe immobilier a été construit en 1994 et est entièrement libre d'occupation ; il comprend 8 399 m<sup>2</sup> locatifs et fait l'objet d'une rénovation par phases successives dès le début de l'année 2010.

En fonction de la profondeur respective des marchés locatif et acquisitif dans ce quartier, d'une part, et de l'intérêt de l'actionnaire, d'autre part, le Conseil d'administration n'exclut pas la vente par unités séparées de l'immeuble situé à la Fonteinstraat. Cette acquisition a été entièrement financée par prélèvement sur une nouvelle ligne de crédits.

Le Conseil d'administration estime que, en cas de maintien de l'ensemble du site dans le patrimoine de Home Invest Belgium, l'investissement dans le complexe immobilier et sa rénovation totaliseront +/- € 14 530 000, le rendement brut initial attendu s'élevant à +/- 6,14 %<sup>4</sup>.

Avec cette acquisition, la Sicafi vise plus particulièrement une clientèle jeune et active professionnellement, comme des jeunes couples, des chercheurs et des assistants d'université. Le complexe bénéficie pour cela de sa conception (82% d'appartements une chambre), de sa localisation idéalement située tout près du centre de Louvain, tout comme de tous les attraits de la ville universitaire. Cette nouvelle acquisition constitue une étape

importante dans la réalisation d'un des axes stratégiques de Home Invest Belgium, à savoir le développement de sa présence en Région Flamande, et confirme également sa stratégie de « pure player » qui consiste à investir dans de véritables immeubles de logement (appartements, maisons), situés dans les grandes agglomérations urbaines du pays. Compte tenu de la vente de la Résidence Romanza à Wilrijk, et du fait que cette nouvelle acquisition est temporairement rangée dans les projets en développement, la partie du portefeuille commercialisable de la Sicafi située en Région Flamande est ramenée à 8,5 %, mais devrait à terme dépasser les 14 % en cas de maintien de l'ensemble du site dans le portefeuille.

## 2.11 Taux d'occupation

Compte tenu de la conjoncture économique plus difficile, le taux d'occupation moyen pour l'ensemble de l'exercice 2009 s'est élevé à 94,64 %, contre 96 % en 2008 et 96,99 % en 2007. A noter que ce taux d'occupation est supérieur à celui de 94 % qui avait été retenu dans le cadre des prévisions pour l'exercice 2009 et que sans les appartements meublés, il remonte à 95,13 %. Par ailleurs, pour le seul dernier trimestre de 2009, le taux d'occupation moyen était de 95,30 %, ce qui constitue la confirmation d'une consolidation du secteur, voire d'un léger raffermissement par rapport au 1er semestre particulièrement faible.

## 2.12 Prise en considération des critères sociaux, environnementaux et éthiques

(cfr : art. 76 de la loi du 20 juillet 2004)

Comme par le passé, Home Invest Belgium a continué à porter une attention particulière, tant au niveau de son Conseil d'administration qu'au niveau de son Management exécutif, aux critères sociaux, environnementaux et éthiques dans ses décisions relatives à la gestion des ressources financières ainsi qu'à l'exercice des droits liés aux titres en portefeuille. Ainsi, en vue d'assurer une meilleure performance énergétique la Sicafi s'est attachée à installer des chaudières à condensation dans son complexe d'immeubles Lambermont, le surcoût étant d'ailleurs partiellement subsidié.

## 3 Synthèse des comptes annuels consolidés (voir aussi au chapitre VIII. Etats financiers)

Les comptes consolidés de l'exercice 2009 repris ci-après ont été établis en tenant compte des règles « International Financial Reporting Standards » (« IFRS »), et des dispositions de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des Sicaf immobilières.

<sup>1</sup> Conformément au projet de fusion et à la norme IAS 40, du point de vue comptable, l'absorption prend effet au 1er janvier 2009.

<sup>2</sup> La fusion par absorption de cette société par Home Invest Belgium sera présentée à une Assemblée générale extraordinaire à tenir au mois de mai 2010. Préalablement toutes les actions seront détenues par Home Invest Belgium.

<sup>3</sup> Voir aussi le communiqué de presse du 18 décembre 2009.

<sup>4</sup> Quant à la valeur d'acquisition de l'immeuble dans son état actuel, elle s'élève à € 11 500 000; elle n'est pas supérieure à la valeur d'investissement retenue par l'expert immobilier agréé de la Sicafi. Les travaux de rénovation ont été estimés à € 3 030 000 et sont dès à présent appuyés par différentes offres de prix.

### 3.1 Bilans 2008-2009

BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)	2009	2008
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>227 160 629</b>	<b>209 324 419</b>
B. Immobilisations incorporelles	1 815	3 896
C. Immeubles de placement	225 625 958	207 687 474
E. Autres immobilisations corporelles	53 236	81 035
F. Actifs financiers non courants	105 846	91 293
G. Créances de location financement	1 373 774	1 460 721
<b>II. Actifs courants</b>	<b>7 108 327</b>	<b>5 101 577</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	2 176 005	641 195
C. Créances de location financement	86 947	81 273
D. Créances commerciales	1 207 863	774 446
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 656 784	1 995 627
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 964 597	1 543 240
G. Comptes de régularisation	16 131	65 797
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>149 050 809</b>	<b>147 090 631</b>
A. Capital	70 946 880	69 730 907
B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)	-757 323	-757 323
D. Réserves	70 043 381	70 535 113
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	4 321 403	3 556 025
E.2. Résultat de l'exercice en cours <sup>(2)</sup>	7 811 649	6 608 088
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-19 608 464	-19 626 194
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-2 800 381	-2 049 649
<b>PASSIFS</b>	<b>85 218 147</b>	<b>67 335 365</b>
<b>I. Passifs non courants<sup>(3)</sup></b>	<b>80 011 639</b>	<b>63 595 057</b>
B. Dettes financières non courantes	76 848 750	61 481 093
C. Autres passifs financiers non courants	3 162 889	2 113 964
<b>II. Passifs courants<sup>(3)</sup></b>	<b>5 206 508</b>	<b>3 740 308</b>
B. Dettes financières courantes	835 312	559 355
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 205 872	1 641 540
E. Autres passifs courants	692 153	1 319 867
F. Comptes de régularisation	473 171	219 546
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>(1)</sup>	2 815 630	2 790 465
Valeur nette d'inventaire	149 050 809	147 090 631
<b>Valeur nette d'inventaire par action</b>	<b>52,94</b>	<b>52,71</b>
Endettement selon A.R. du 21 juin 2006	81 582 087	65 001 855
<b>Taux d'endettement</b>	<b>34,82 %</b>	<b>30,31 %</b>

(1) Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542, duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, alinéa 20).

(2) La rubrique E.2. est calculée sur base du résultat net du compte de résultat diminué de la rubrique XVIII. « Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

(3) Un reclassement entre les passifs non courants et les passifs courants a été opéré sur l'exercice 2008 à concurrence de € 65 000 et concerne le transfert du long terme vers le court terme d'un crédit bancaire.



## 3.2 Commentaires sur le bilan 2009

### 3.2.1 Actif

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

Durant l'exercice, la juste valeur des immeubles de placement<sup>1</sup> est passée de € 207,7 millions au 31 décembre 2008 à € 225,6 millions au 31 décembre 2009, projets de développement inclus, soit une croissance de 8,6 %, principalement grâce à :

- la réception provisoire, en deux phases, et l'intégration dans le portefeuille de la Sicafi, des blocs C et D du projet Lambermont issus de la scission partielle de la SA VOP ; au 31 décembre 2009, la juste valeur totale de ce projet (blocs A, B, C et D) s'élevait à € 29 millions ;
- l'intégration du projet de la SA Belliard 21 à concurrence d'un montant de € 5,8 millions ;
- le coût du terrain et des travaux en cours pour le projet Jourdan 85 à Saint-Gilles, à concurrence de € 1,1 million ;
- divers travaux de rénovation réalisés dans nos immeubles pour les maintenir conformes aux exigences du marché locatif actuel, à concurrence de € 0,8 millions ;
- le solde provenant des variations légèrement positives au cours de l'exercice 2009 de la juste valeur des immeubles du portefeuille.

Et ce, malgré

- le transfert en cours d'exercice dans la rubrique des immeubles destinés à la vente des immeubles Hottat et Milcamps et de deux parcelles de terrain à bâtir à Maransart ;
- la vente à son exploitant d'un commerce sis Albertlaan, 208 à Nieuport.

Les projets de développement évoqués ci-dessus s'élèvent au total à € 18,4 millions contre € 9,6 millions au 31 décembre 2008.

Les actifs financiers non courants se montent à € 0,1 million, en hausse de 16 % par rapport à l'an passé, suite à l'augmentation de la juste valeur des instruments de couverture par application de la norme comptable IAS 39.

Les créances de location financement, d'un montant de € 1,4 million constituent le solde de la valeur des créances découlant des leasings immobiliers sur l'immeuble de la rue de Belgrade et sur la Résidence Lemaire : la partie à long terme de ces créances est comptabilisée ici dans les actifs non courants,

tandis que celle à court terme (moins d'un an) est comptabilisée dans les actifs courants<sup>2</sup>.

Les actifs détenus en vue de la vente progressent de € 0,6 million à € 2,2 millions : ils englobent les droits d'emphytéose détenus sur les unités non encore vendues dans les immeubles de la rue A. Hottat et de l'avenue Milcamps, ainsi que le second terrain à bâtir à Maransart.

Les créances commerciales correspondent pour près de la moitié aux créances de loyers sur les immeubles de placement, lesquelles représentent 4 % des loyers appelés en 2009 et, pour le solde, aux montants à recevoir suite aux quelques compromis de vente signés fin 2009. La forte augmentation (+56 %) par rapport à la situation fin 2008 est due exclusivement aux montants à recevoir des acquéreurs suite à la signature de ces compromis.

Les créances fiscales et autres actifs courants, en recul de 17 % par rapport à 2008, comprennent des créances fiscales (précompte mobilier sur les bonis de liquidation et versement anticipé) pour € 0,3 million, le solde étant composé des fonds avancés à différentes copropriétés ainsi que de la partie à court terme des créances sur les locations financements.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à la somme de € 2 millions contre € 1,5 million l'an passé. Rappelons que les liquidités générées par l'activité de la Sicafi sont utilisées en réduction temporaire de certaines lignes de crédit à court terme plutôt qu'en placements de trésorerie ou valeurs disponibles.

Les comptes de régularisation se montent à € 0,02 million contre € 0,07 million en 2008.

### 3.2.2 Capitaux propres et passif

Au 31 décembre 2009, le capital de Home Invest Belgium d'un montant de € 70,9 millions est représenté par 2 828 542 actions, dont 12 912 actions sont détenues en autocontrôle et sont éliminées pour les calculs par action. En date du 29 mai 2009, le capital social a en effet été augmenté de € 1,2 million<sup>3</sup> représenté par 25 165 nouvelles actions, à l'occasion de la fusion par absorption de la SA Les Erables Invest.

Les réserves restent à un niveau pratiquement inchangé de € 70 millions contre € 70,5 millions un an plus tôt en raison de la faible variation de la juste valeur des immeubles de placement à périmètre constant comptabilisée en réserves indisponibles. Il en est de même de la rubrique « Impact sur la juste valeur des frais

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

<sup>2</sup> Les montants sont détaillés au chapitre « Etats Financiers ».

<sup>3</sup> Après la prise en compte des frais d'augmentation de capital.

*et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement* ». Rappelons qu'il correspond aux corrections apportées pour passer de la valeur d'investissement des immeubles de placement à leur juste valeur, suivant les règles reprises dans les « Notes aux états financiers consolidés » reprises dans les états financiers au chapitre VIII ci-après.

Les *résultats reportés des exercices antérieurs* se montent à présent à € 4,3 millions, soit € 1,53 par action, par rapport à € 3,6 millions l'an passé (+21,5 %).

Quant au *résultat de l'exercice en cours*, il s'élève à € 7,8 millions, en hausse de 18,2 % par rapport à 2008. Il correspond au résultat net de l'exercice, diminué du solde net des variations de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisées en réserves (voir ci-avant).

Le *dividende* payable à partir du 14 mai 2010 après approbation par l'Assemblée générale ordinaire, s'élève à € 6,7 millions, soit à € 2,43 par action ayant pleine jouissance. Après détachement du coupon n°13, le bénéfice reporté des dix premiers exercices s'élèvera à € 1,92 par action.

La *variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers* correspond à l'évolution de la juste valeur des produits de couverture de taux d'intérêt efficaces au sens de l'IAS 39 conclus par la Sicafi. Compte tenu de la poursuite de la baisse des taux pendant le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2009 et d'un quasi statu quo au cours du second, ce poste négatif a été porté de € - 2 millions l'an passé à € - 2,8 millions au 31 décembre 2009. Globalement ce poste influence donc de manière négative, mais latente, les fonds propres de Home Invest Belgium, et dès lors la valeur nette d'inventaire par action, à concurrence de précisément € 1.

Les *dettes financières non courantes* sont en augmentation de € 61,5 millions l'an passé à € 77 millions consécutivement à l'acquisition des SA Belliard 21 et Alltherm et au financement des travaux du projet Jourdan 85.

Les *dettes financières courantes* s'établissent à € 0,8 million contre € 0,5 million en 2008 et recouvrent principalement les garanties locatives reçues, les provisions pour charges reçues par les locataires ainsi que les lignes de crédits venant à échéance au cours de l'année 2010.

Les *dettes commerciales et autres dettes courantes* ont quasi doublé à € 3,2 millions par rapport à l'année comptable

précédente. Elles recouvrent des dettes fournisseurs à concurrence de € 0,78 million, des loyers perçus d'avance à concurrence de € 0,44 million, des dettes fiscales à l'impôt des sociétés pour € 0,65 million et, enfin, des dettes à « l'exit tax » pour un montant de € 1,33 million.

Les *autres passifs courants* s'élèvent à € 0,69 million et correspondent aux dividendes des exercices antérieurs non encore réclamés par les actionnaires, à concurrence de € 0,1 million, le solde correspondant au solde du prix pour l'acquisition des actions de la SA Alltherm.

Les *comptes de régularisation* de € 0,5 million comprennent principalement la quote-part des loyers appelés, mais afférents à l'exercice ultérieur, ainsi que les intérêts courus des charges financières.

Enfin, la valeur nette d'inventaire par action s'élève à € 52,94<sup>1</sup> et consolide celle d'un an auparavant de € 52,71, malgré la diminution de la juste valeur des instruments de couverture et la hausse de 1 % du nombre d'actions en fin d'exercice par rapport à fin 2008.

<sup>1</sup> Calculée en excluant les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).



### 3.3 Résultats 2008-2009

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)	2009	2008
I. Revenus locatifs	13 895 469	11 892 750
III. Charges relatives à la location	-219 846	-202 278
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 675 622</b>	<b>11 690 472</b>
IV. Récupération de charges immobilières	87 602	89 357
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	366 730	345 292
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 255 773	-1 099 312
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12 874 181</b>	<b>11 025 810</b>
IX. Frais techniques	-1 261 645	-1 091 005
X. Frais commerciaux	-480 575	-373 367
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-197 475	-75 260
XII. Frais de gestion immobilière	-1 492 323	-1 217 362
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-3 432 018</b>	<b>-2 756 994</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9 442 163</b>	<b>8 268 815</b>
XIV. Frais généraux de la société	-518 191	-450 420
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (A)</b>	<b>8 923 972</b>	<b>7 818 395</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (B)	1 288 364	845 247
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (C)		
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (D)	270 644	-1 334 719
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (E)</b>	<b>10 482 980</b>	<b>7 328 923</b>
XIX. Revenus financiers	271 082	527 827
XX. Charges d'intérêts	-2 241 000	-2 469 640
XXI. Autres charges financières	-424 747	-77 477
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-2 394 665</b>	<b>-2 019 290</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT (F)</b>	<b>8 088 315</b>	<b>5 309 633</b>
XXII. Impôt des sociétés	-6 022	-21 007
XXIII. Exit Tax	0	-15 257
<b>(+/-) Impôts</b>	<b>-6 022</b>	<b>-36 264</b>
<b>RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE (G)</b>	<b>8 082 294</b>	<b>5 273 369</b>
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action	2,92	2,13
Résultat net courant = ( G ) - ( B ) - ( C ) - ( D )	6 523 285	5 762 841
<b>Résultat net courant par action</b>	<b>2,36</b>	<b>2,33</b>
Résultat sur portefeuille = ( B ) + ( C ) + ( D )	1 559 009	-489 472
<b>Résultat sur portefeuille par action</b>	<b>0,56</b>	<b>-0,20</b>
Résultat distribuable attribuable aux propriétaires de la société mère <sup>(6)</sup>	7 695 513	6 751 726
<b>Résultat distribuable attribuable aux propriétaires de la société mère par action</b>	<b>2,78</b>	<b>2,73</b>
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine	2 764 079 <sup>(1)</sup>	2 475 725
Nombre d'actions en fin de période	2 815 630 <sup>(2)</sup>	2 790 465
Dividende proposé <sup>(7)</sup>	2,43	2,36
Marge d'exploitation <sup>(3)</sup>	69,32 %	70,91 %
Marge opérationnelle avant impôt <sup>(4)</sup>	50,72 %	52,60 %
Marge nette courante <sup>(5)</sup>	50,67 %	52,27 %
Taux de distribution <sup>(9)</sup>	87,28 %	86,54 %
<b>Autres éléments du résultat complet :</b>		
Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>(10)</sup>	-750 732	-2 501 435
<b>Résultat complet attribuable aux propriétaires de la société mère<sup>(8)</sup></b>	<b>7 331 561</b>	<b>2 771 933</b>
<b>Résultat complet attribuable aux propriétaires de la société mère, par action</b>	<b>2,65</b>	<b>1,12</b>

(1) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance est corrigé pour tenir compte des 109 111 actions ayant jouissance à partir du 1er juin 2009 au prorata et les 12 177 actions ayant jouissance à partir du 1er juillet 2009 au prorata. Les 12 912 actions détenues en autocontrôle sont exclus (IAS33, alinéa 20).

(2) Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542, duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, alinéa 20). Nous obtenons donc 2 815 630 actions en fin de période. La différence entre 2008 et 2009 provient des 25 165 actions émises dans le cadre de la fusion avec la SA Les Erables Invest.

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

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

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

(6) Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon l'A.R. du 21 juin 2006 - article 7 s'élève à € 7 915 526 soit € 2,85 par action (actions en autocontrôle incluses). Au 31 décembre 2008, il s'élevait à € 6 825 196 soit € 2,74 par action. Toutes les autres références au résultat distribuable dans le présent communiqué ont trait au résultat distribuable sur base consolidée.

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

(8) Il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

(9) Dividende / résultat distribuable.

(10) Les instruments financiers concernent uniquement ceux comptabilisés directement en fonds propres conformément à IAS 39.



### 3.4 Commentaires sur les résultats 2009

#### 3.4.1 Le résultat locatif net

Les *revenus locatifs* se montent à € 13,9 millions contre € 11,9 millions en 2008, en augmentation de 16,8 %, grâce principalement au plein effet sur douze mois des loyers provenant de l'immeuble Les Erables à Woluwé - Saint-Lambert, du complexe commercial Haverwerf<sup>1</sup> à Malines et des blocs A et B du complexe Lambermont, et, dans une moindre mesure, de l'introduction des blocs C et D du même complexe en cours d'exercice.

Les *charges relatives à la location* accusent une nouvelle hausse de 8,7 %, à € 0,22 million, reflet d'un marché locatif plus difficile, avec des réductions de valeur sur créances commerciales en augmentation de près de 18 %.

Le *résultat locatif net* s'élève ainsi à € 13,7 millions pour € 11,7 millions un an plus tôt (+ 17 %).

#### 3.4.2 Le résultat immobilier

Les *charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire* sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la Sicafi et s'élèvent à € 1,3 million, en croissance de 14,2 % par rapport à 2008. Une partie de ces précomptes (€ 0,4 million) a toutefois pu être répercutée auprès de certains locataires conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos).

En conséquence, le *résultat immobilier* se monte à € 12,9 millions contre € 11 millions un an plus tôt, en progrès de 16,8 %.

#### 3.4.3 Les charges immobilières

Les *frais techniques* qui recouvrent les frais d'entretien propriétaires et les frais de rénovation totalisent € 1,3 million, en hausse de 15,6 % par rapport à € 1,1 million en 2008.

Les *frais commerciaux* s'élèvent à € 0,5 million, en hausse sensible de 28,7 % par rapport à € 0,4 million un an plus tôt, déjà en hausse de 48 % par rapport à 2007. Ils 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'avocats exposés dans le cadre d'une gestion locative stricte du portefeuille. Ils sont également partiellement le reflet de la crise économique qui s'est étendue au cours de l'exercice et qui nécessite davantage d'efforts pour maintenir un taux d'occupation élevé et de qualité.

Les *charges locatives et taxes sur immeubles non loués*

de € 0,2 million, en hausse de 162 %, sont les charges que la Sicafi doit supporter à chaque vacance locative. Elles sont donc directement fonction du taux d'occupation<sup>2</sup>, lequel est précisément passé en moyenne de 96 % sur l'exercice 2008 à 94,64 % en moyenne en 2009.

Les *frais de gestion immobilière* représentent les frais de personnel et de fonctionnement de la SA Home Invest Management, les honoraires de l'Administrateur délégué et ceux payés à la SA Estate & Concept pour la gestion du complexe Résidences du Quartier Européen. Ils s'élèvent à € 1,5 million contre € 1,2 million un an plus tôt, en augmentation de 22,6 %.

Au total, les *charges immobilières* accusent une hausse de 24,5 % par rapport à l'an passé, laquelle est supérieure à celle du résultat immobilier.

#### 3.4.4 Le résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles se monte dès lors à € 9,4 millions, en progrès de 14,1 % par rapport au résultat de € 8,3 millions enregistré en 2008.

#### 3.4.5 Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les *frais généraux* de la Sicafi englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de la Sicafi (NYSE Euronext Brussels, autorité de contrôle, taxe d'abonnement au SPF Finances,...), les honoraires du Commissaire, des conseillers, de l'expert immobilier agréé de la Sicafi, de la banque dépositaire et des Promoteurs de la Sicafi. Ils se montent à € 0,52 million, en hausse 15 % par rapport à 2008, année qui avait enregistré, il est vrai, un recul de 25 %.

Il en résulte un résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de € 8,9 millions, en amélioration de 14,1 % par rapport à 2008.

#### 3.4.6 Le résultat d'exploitation

Le *résultat sur portefeuille* est redevenu largement positif (+ € 1,6 million) après le résultat négatif de € - 0,5 million en 2008. Il s'explique, d'une part, par la variation redevenue légèrement positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de € 0,27 million (€ - 1,3 million en 2008), mais aussi par les importantes plus-values réalisées qui passent de € 0,8 million en 2008 à € 1,3 million en 2009, en nouvelle hausse de 52,4 % (+ 55 % déjà en 2008). Ce résultat appréciable témoigne une nouvelle fois de la capacité de Home Invest Belgium à générer des plus-values dans l'intérêt de ses actionnaires.

<sup>1</sup> Précédemment propriété de la sprl ERIV Mechelen, absorbée par Home Invest Belgium le 29 mai 2009.

<sup>2</sup> Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives éventuelles comprises sur les surfaces inoccupées, à l'exception des projets de développement et des immeubles en cours de vente.



Le *résultat d'exploitation* (après prise en compte du résultat sur portefeuille) s'élève ainsi à € 10,5 millions, en progrès substantiel de 43 % par rapport aux € 7,3 millions en 2008. Ce résultat est légèrement supérieur à celui enregistré en 2007, une année généralement considérée comme record en immobilier.

### 3.4.7 Le résultat financier

Les *revenus financiers* de € 0,27 million comprennent les intérêts créditeurs perçus, les redevances de location financement et les produits résultant d'instruments financiers de couverture. Ce poste est en recul en raison de la baisse notable des taux d'intérêt en 2009. Quant aux *charges d'intérêt*, elles régressent également de 9,3 % par rapport à 2008, également suite à ladite baisse des taux d'intérêt.

Les autres charges financières, en forte augmentation de € 0,08 million à € 0,42 million, comprennent pour € 0,3 million la variation négative de la juste valeur d'un IRS callable conclu en juin 2009, et considéré comme inefficace au regard de l'IAS 39.

Au total, le résultat financier (négatif) s'élève à € - 2,4 millions contre € - 2 millions, en hausse de 18,6 %.

### 3.4.8 Le résultat net de l'exercice

Le *résultat avant impôt* totalise ainsi € 8,09 millions contre € 5,3 millions en 2008, en progrès de 52,3%. L'amélioration du *résultat net* est du même ordre de grandeur (+ 53,3 %), à € 8,08 millions. Exprimé par action, le résultat net croît de 37,3 %, en passant de € 2,13 à € 2,92.

### 3.4.9 L'évolution des marges

Après deux années successives d'amélioration des marges, l'année 2009 marque un recul de ces dernières, qu'il s'agisse de

- la marge d'exploitation<sup>1</sup> : 69,32 % contre 70,91 %
- la marge opérationnelle avant impôt<sup>2</sup> : 50,72 % contre 52,60 %
- la marge nette courante<sup>3</sup> : 50,67 % contre 52,27 %

Les raisons de cette érosion des marges ont été exposées aux points 3.4.1, 3.4.3 et 3.4.5.

### 3.5 Affectation du résultat

Le *résultat distribuable* consolidé s'élève à € 7,7 millions, en croissance de 14 % par rapport au chiffre de 2008<sup>4</sup>. Il se rapporte à un nombre moyen pondéré d'actions ayant pleine jouissance, lui-même en augmentation de 11,7 %, de 2 475 725 unités en 2008 à 2 764 079 unités en 2009.

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

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

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

- de reporter à nouveau un montant global de € 1 283 575
  - de distribuer au titre de rémunération du capital un dividende de € 2,43 par action, soit € 6 748 087<sup>5</sup>
- Total € 8 031 662**

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

Ce minimum requis s'élève à € 6 332 421.

Suivant la législation en vigueur, ce dividende est brut pour net en raison du statut particulier de Home Invest Belgium, en tant que Sicaf immobilière investissant au minimum 60 % de son portefeuille dans des immeubles d'habitation situés en Belgique. Pour rappel, ces dispositions fiscales particulières au niveau de l'exonération du précompte mobilier de 15 % ont été prises en 1995 pour compenser, d'une part, le fait que le précompte immobilier, lui, ne peut pas être répercuté sur les locataires d'immeubles résidentiels et, d'autre part, la hauteur des frais de gestion d'un parc immobilier résidentiel qui sont sans commune mesure avec ceux relatifs à des immeubles professionnels du type bureaux ou commerces.

En cas d'approbation par l'Assemblée, il sera payable à partir du 14 mai 2010 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées, aux guichets de BNP Paribas Fortis, contre remise du coupon n°13 détaché du solde existant d'actions au porteur.

<sup>1</sup> Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

<sup>2</sup> Résultat avant impôt – résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

<sup>3</sup> Résultat net – résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

<sup>4</sup> Le résultat distribuable statutaire calculé conformément à l'AR du 21/06/06, s'élève à € 7 915 526 en croissance de près de 16 % et se rapporte à un nombre moyen d'actions ayant pleine jouissance lui-même en augmentation de 11,6%, passant de 2 488 637 actions en 2008 à 2 776 991 actions en 2009.

<sup>5</sup> Ce dividende est déterminé sur base des comptes statutaires.

### 3.6 Réconciliation du résultat de l'exercice avec la rubrique E2 (en €)

#### Au niveau statutaire :

• Résultat net :	€ 7 589 434
• Variation de la juste valeur des immeubles de placement :	€ + 442 228
<b>Solde :</b>	<b>€ 8 031 662</b>

Ce solde est réparti comme suit :

• Dividende :	€ 6 748 087
• Report à nouveau :	€ 1 283 575

#### Au niveau consolidé :

• Résultat net :	€ 8 082 294
• Variation de la juste valeur des immeubles de placement :	€ - 270 644 <sup>1</sup>
<b>Solde :</b>	<b>€ 7 811 649</b>

Ce solde est réparti comme suit :

• Dividende :	€ 6 716 711
• Report à nouveau :	€ 1 094 938

### 3.7 Participations

Home Invest Belgium déclare posséder comme seules participations

- les actions de la SA Home Invest Management (HIM), sa filiale à 100 % depuis le 27 février 2004,
- 600 actions de la SA Belliard 21 détenues depuis le 23 septembre 2009, le solde du capital de cette dernière, soit 20 actions, étant la propriété de sa filiale Home Invest Management, et
- 2 099 actions de la SA Alltherm, détenues depuis le 17 décembre 2009, une action de cette dernière étant entre les mains de sa filiale HIM.

Le pays d'origine de chacune de ces filiales est la Belgique.

### 3.8 Actions propres détenues

Home Invest Management SA, filiale à 100% de Home Invest Belgium, détient à la date de clôture de l'exercice 2009, un total de 12 912 actions de Home Invest Belgium. A cette même date ces actions étaient valorisées au niveau statutaire à € 54,30 par action soit un total de € 701 121,60.

Ces actions proviennent d'une part de la fusion par absorption des filiales Investim SA et Immobilière Van Volxem SA au 24/05/2007, pour un total de 10 824 actions représentant € 658 177,37 et d'autre part de la fusion avec la filiale JBS SA au 26/05/2008, pour un total de 2 088 actions représentant € 99 145,30.

### 3.9 Transactions avec des parties liées

Au cours de l'exercice sous revue, il n'y a pas eu de transactions avec des parties liées au sens de l'IAS 24 et des articles 523 et 524 du Code des Sociétés, exception faite de la détermination de la rémunération de l'Administrateur délégué (voir chapitre Corporate

Governance : rapport de rémunération).

De même, aucune transaction entraînant une situation de conflit d'intérêts au sens de l'article 24 de l'A.R. du 10 avril 1995 n'est intervenue au cours de l'exercice 2009.

### 3.10 Honoraires du Commissaire

Le Commissaire a bénéficié d'honoraires s'élevant au total à € 41 200,50 TVAC répartis comme suit :

• Emoluments du Commissaire :	€ 26 378
• Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le Commissaire :	
1. Autres missions d'attestation :	€ 7 865
2. Autres missions extérieures à la mission de révision :	€ 6 957,50
• Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les Commissaire(s) est lié (sont liés) :	
1. Missions de conseils fiscaux :	€ 0

A noter que le mandat du Commissaire vient à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 4 mai 2010 ; en effet, selon les recommandations de l'IRE, son mandat ne peut être renouvelé une 3ème fois.

L'Assemblée générale aura à se prononcer sur la proposition du Conseil d'administration de nommer à sa place Monsieur Karel Nijs, réviseur d'entreprises, établi Potvlietlaan 6 à 2600 Anvers.

### 3.11 Facteurs de risque

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

### 3.12 Information dans le cadre de l'article 119, 6° du code des Sociétés

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

<sup>1</sup> La différence entre la variation de la juste valeur des immeubles de placement au niveau statutaire et au niveau consolidé provient de l'impact des fusions de ERIV Mechelen et de Les Erables Invest, absorbées le 29 mai 2009.



## 4 Organes de gestion

### 4.1 Nomination et cooptation d'administrateurs Renouvellement de mandats<sup>1</sup>

L'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2009 a procédé :

- à la nomination de M. Guy Van Wymersch-Moons<sup>2</sup> en qualité d'administrateur, pour une durée de six ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015, et
- au renouvellement du mandat d'administrateur de M. Xavier Mertens, pour une durée de six ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015.

Par ailleurs, il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 4 mai 2010 de procéder :

- au renouvellement du mandat de Mme Ghislaine Darquennes en qualité d'administrateur, pour une durée de trois ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2013 ;
- au renouvellement du mandat de M. Michel Pleeck en qualité d'administrateur, pour une durée de trois ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2013, et
- au renouvellement du mandat de M. Guillaume Botermans en qualité d'administrateur indépendant au sens de l'article 526 ter du Code des Sociétés, pour une durée de six ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2016.

### 4.2 Création du Comité d'audit

Comme annoncé dans le Rapport financier annuel 2008, le Comité d'audit a été installé le 8 avril 2009<sup>3</sup>, fonction jusqu'ici exercée par le Conseil d'administration dans son ensemble. Il est présidé par Ghislaine Darquennes, Administrateur, et se compose de Michel Pleeck, Administrateur et Président du Conseil, Guillaume Botermans et Guy Van Wymersch-Moons, Administrateurs.

### 4.3 Elargissement du Management exécutif

Quant au Management exécutif de la Sicafi, exercé jusqu'à présent par le seul Administrateur délégué Xavier Mertens, il a été élargi à la sprlu Ylkatt, ayant comme représentant permanent Jean-Luc Colson, Manager finance, depuis le 21 janvier 2010. Home Invest Belgium est ainsi dotée de deux dirigeants effectifs (Direction Effective), conformément aux dispositions de la loi du 20 juillet 2004 et plus particulièrement celles reprises à son article 38.

## 5 Événements survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement important, pouvant avoir une influence significative sur la situation financière de la société, ne s'est produit depuis la clôture de l'exercice. A noter que le 20 janvier 2010 une violente explosion a eu lieu dans l'immeuble situé au n° 18 de la rue Léopold à Liège. Home Invest Belgium possède un immeuble situé au n° 2 à 8 dans cette même rue, immeuble qui a été repris dans le périmètre de sécurité qui a été levé progressivement à partir du 4 février. Cet immeuble, loué à 80 % de sa surface avant l'événement et qui n'a subi que des dégâts mineurs, a fait l'objet de vérifications diverses par un organisme agréé et sera remis le plus rapidement possible sur le marché locatif liégeois. Il ne représente en tout état de cause que 1,6 % de la valeur d'investissement totale du portefeuille de la Sicafi.

Par ailleurs, le *Comité de nomination et de rémunération*, fonction jusqu'ici exercée par le Conseil d'administration dans son ensemble et créé formellement en fin d'exercice 2009, a été installé le 12 février 2010. Il est présidé par Michel Pleeck, administrateur et Président du Conseil, et se compose de Guillaume Botermans et de Luc Delfosse, tous deux administrateurs indépendants.

## 6 Faits marquants qui ont contribué au développement des activités de Home Invest Belgium.

En plus de dix ans d'existence, la Sicafi a quintuplé son portefeuille immobilier de départ. Quelques grandes réalisations sont à l'origine de cette croissance appréciable:

- la fusion avec la SA Mons Real Estate en avril 2001
- la fusion avec la SA Les Résidences du Quartier Européen en mai 2002
- l'achat de l'immeuble Cours Saint-Michel en juillet 2002
- l'apport de trois immeubles détenus par le groupe AXA Belgium, rémunéré en actions nouvelles de la Sicafi en décembre 2003
- l'achat clé sur porte du complexe Giotto, réceptionné en mars 2005
- la fusion avec la SA 205 Rue Belliard et la SA Patroonshuis au mois de mai 2005
- l'achat clé sur porte de la Résidence Colombus, réceptionnée en octobre 2007
- la fusion avec la SA Immobilière du Prince d'Orange au mois de mai 2006
- l'augmentation des fonds propres, à concurrence de € 31,6 millions, par émission de 619 380 actions

<sup>1</sup> Pour plus d'informations : voir le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

<sup>2</sup> En qualité de représentant de AXA Belgium, actionnaire de référence de la société.

<sup>3</sup> Pour plus de détails, voir le Rapport financier annuel 2008, pages 113 et 114.

- nouvelles, au mois d'octobre 2006
- la fusion avec la SA Investim et la SA Immobilière Van Volxem au mois de mai 2007
- la scission partielle avec la SA VOP et la fusion avec la SA JBS, au mois de mai 2008
- la fusion avec la SPRL ERIV Mechelen et la SA Les Erables Invest au mois de mai 2009
- l'acquisition de la SA Alltherm au mois de décembre 2009.

## 7 Activités en matière de recherche et de développement

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

## 8 Informations diverses

Le Conseil d'administration n'a aucune indication sur des circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la sicafi au sens de l'article 119, 3° du Code des sociétés.

Les objectifs et la politique de la société en matière de gestion des risques financiers, l'exposition de la société au risque de crédit, de prix, de liquidité et de trésorerie ainsi que les instruments financiers et leur utilisation, sont décrits dans le chapitre 1 Facteurs de risques - point 4.

## 9 Informations dans le cadre de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé<sup>1</sup>

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

**1** Le capital social de Home Invest Belgium est représenté par 2 828 542 actions ordinaires, entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. Il y a deux catégories d'actions, les actions de catégorie A et les actions de catégorie B (voir au chapitre X)<sup>2</sup>.

**2** Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.

**3** Il n'y a pas de détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux.

**4** Il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.

**5** Il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à

l'exercice du droit de vote.

**6** A la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a pas d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote. Il existe toutefois un lock-up avec la SA VOP, aux conditions suivantes :

- pour ce qui concerne les actions de catégorie A attribuées au groupe VOP : jusqu'au 22 mai 2009. Ces actions sont donc librement cessibles depuis cette date.
- pour ce qui concerne les actions de catégorie B : jusqu'au 22 mai 2010.

**7** Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration et à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont celles reprises dans la législation applicable - en particulier le Code des sociétés, la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières – ainsi que dans les statuts de Home Invest Belgium<sup>3</sup>. Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.

**8** Conformément à l'article 6 des statuts<sup>4</sup>, le Conseil d'administration est autorisé à :

- augmenter en une ou plusieurs fois le capital social dans le cadre du capital autorisé (article 6.2 des statuts), à concurrence de maximum € 70 392 471,38, cette autorisation étant donnée pour une durée de 5 ans ayant pris cours le 12 juin 2008 ;  
Il n'y a pas eu d'utilisation de ce capital autorisé au cours de l'exercice 2009.
- procéder à l'acquisition ou à la prise en gage d'actions propres dans les limites prévues à l'article 6.3 des statuts qui prévoit :

a) d'une part, la possibilité, pendant une période de 18 mois ayant pris cours le 23 mai 2008, d'acquérir des actions de la Sicafi à un prix unitaire de minimum 80 % de la dernière valeur nette d'inventaire publiée, et de maximum 105 % de ladite valeur, avec un maximum de 10 % du total des actions émises<sup>5</sup>, et

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

A noter qu'au 31 décembre 2009, Home Invest Management, filiale à 100 % de Home Invest Belgium, détenait 12 912 actions de Home Invest Belgium, qui lui ont été attribuées respectivement pour 10 824 unités le 24 mai 2007 et pour 2 088 unités le 23 mai 2008, dans le cadre des fusions par absorption des sociétés Investim et Immobilière Van Volxem en 2007 et JBS en 2008<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Voir également la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

<sup>2</sup> Les actions de catégorie A représentent 86,01 % et les actions de catégorie B représentant 13,99 % du total du capital. Elles disposent des mêmes droits, à la seule exception du droit au dividende des actions de catégorie B, qui prend cours à la réception provisoire - par phases - du projet Lambermont (voir au chapitre X « Document permanent » point 2.1 du Rapport financier annuel 2008).

<sup>3</sup> Les statuts sont repris in extenso au chapitre X « Document Permanent » ci-après.

<sup>4</sup> Pour les conditions et modalités détaillées, voir l'article 6 des statuts dans le chapitre X « Document Permanent » ci-après.

<sup>5</sup> Ce délai est écoulé depuis le 23 novembre 2009.

<sup>6</sup> Au 31 décembre 2009, ces actions étaient comptabilisées pour € 701 121,60 soit € 54,3 par action. La valeur d'acquisition s'élevait à € 757 322,67 soit € 58,65 par action.





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

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

## 10 Profil des investisseurs en actions Home Invest Belgium

Compte tenu du régime légal favorable des Sicafi en général, et des Sicafi résidentielles en particulier, l'action Home Invest Belgium peut constituer un véhicule intéressant, tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels. A cet égard, les deux catégories d'investisseurs peuvent s'intéresser à ce type de véhicule, non seulement par voie d'acquisitions de titres en bourse, mais également par le biais d'opérations de transfert d'actifs immobiliers détenus en direct ou via des structures particulières, qu'il s'agisse d'apport en nature d'immeubles ou d'actions de sociétés immobilières, de fusion d'une société immobilière avec la Sicafi ou encore de scission totale ou partielle d'une société immobilière suivie d'apport-fusion avec la Sicafi. Ce type d'opération présente le double avantage :

- de pouvoir se libérer des contraintes liées à une gestion commerciale, administrative, financière et technique relativement lourde en résidentiel et spécifique pour un institutionnel dont l'essentiel du portefeuille est constitué par des valeurs mobilières ;
- de bénéficier des avantages offerts par ce type de véhicule : une bonne répartition du risque d'investissement, le professionnalisme de la gestion, une liquidité améliorée des titres cotés en bourse, une grande transparence dans la gouvernance d'entreprise et des dispositions favorables aux plans juridique et fiscal.

## 11 Décharge aux administrateurs et au Commissaire

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale des actionnaires de donner décharge de leur mandat par vote séparé aux administrateurs et au Commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2009.







# Home Invest Belgium en Bourse<sup>1</sup>



# DÉJÀ UNE DÉCENNIE



<sup>1</sup> Ce chapitre ne fait pas partie des éléments qui ont été soumis au contrôle du commissaire.



## 1 Cotation et comparaisons

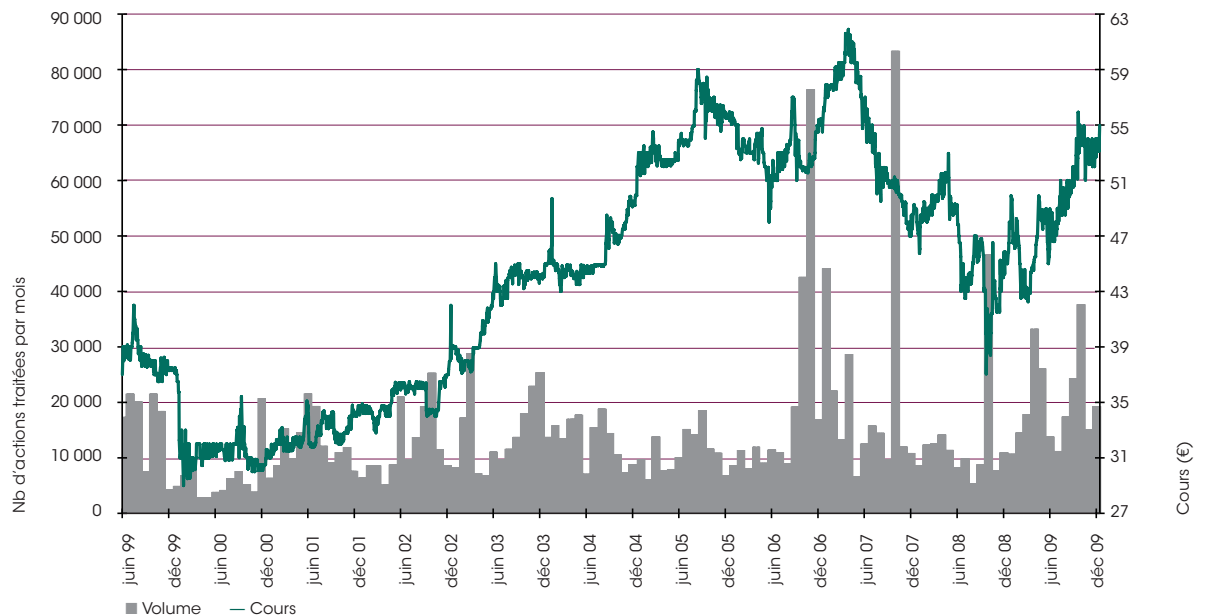
Cotée sur le marché du fixing depuis le 18 juin 1999, l'action Home Invest Belgium a été transférée au marché continu plus liquide de Euronext Brussels en date du 15 janvier 2007 (Symbole : HOMI - Code ISIN : BE0003760742).

Le premier cours de clôture de l'année 2009 s'élevait à € 45 ; ensuite le cours de bourse (cours de clôture) a suivi une tendance négative pour atteindre son niveau minimum de € 42,25 au cours de l'exercice 2009 le 24 mars. Il s'est ensuite redressé de manière quasi constante, mises à part deux courtes périodes de faiblesse en juin après le détachement du coupon n°12 le 14 mai et en novembre. Entretemps, il avait atteint son sommet le 22 octobre pour finir l'année quasi à ce niveau, à € 54,30, par rapport à € 45 au 31 décembre 2008.

Cette progression de 21 % sur l'ensemble de l'année 2009 est certes moins spectaculaire que celle de l'indice BEL20 (+27 %), mais il convient de rappeler que le même indice avait chuté de plus de 40 % sur l'ensemble de l'année 2008 pour une baisse de seulement 9 % du cours de l'action Home Invest Belgium.

Au cours de € 54,30 le rendement net sur base du dividende de € 2,43 proposé à l'Assemblée générale ordinaire de la Sicafi le 4 mai 2010, s'établit à 4,48 %, soit plus de 200 points de base au dessus du rendement actuel de l'OLO à 5 ans<sup>1</sup>. L'an passé le rendement net pour l'actionnaire, mesuré de la même manière, s'élevait à 5,24 %.

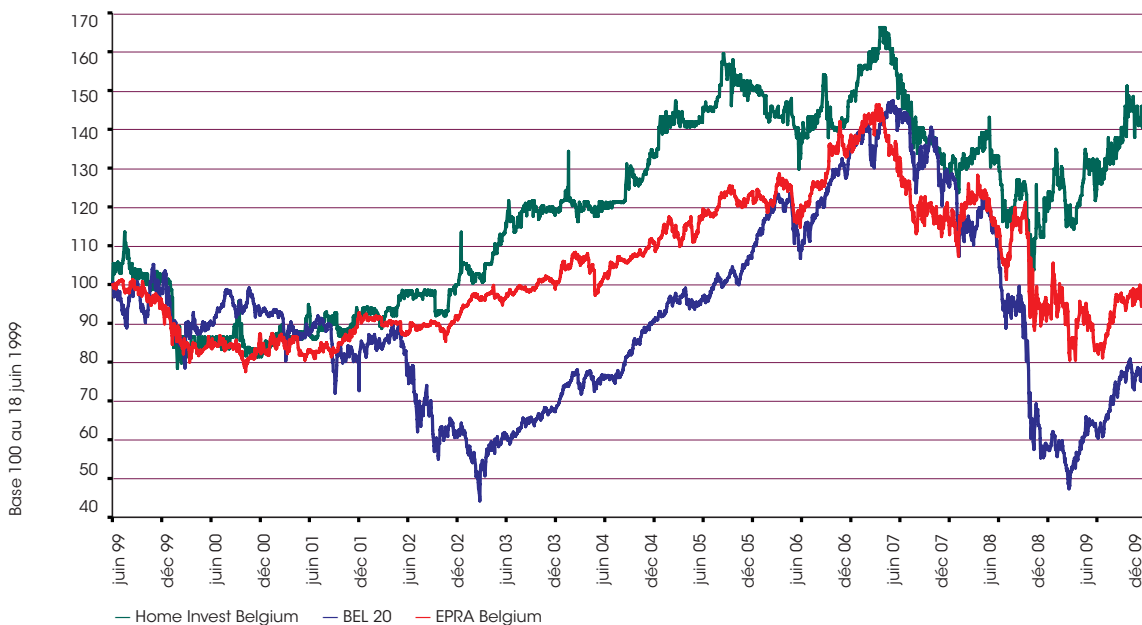
### Evolution du cours depuis l'introduction en bourse 1999-2009



<sup>1</sup> Rendement moyen de l'OLO à 5 ans à la date du 9 mars 2010 : 2,43 %



**Comparaison de l'évolution boursière : Home Invest Belgium - BEL20 - Indice EPRA Belgium depuis l'introduction en Bourse<sup>1</sup>**



Calculée depuis le 18 juin 1999, premier jour de cotation du titre, et jusqu'au 31 décembre 2009, la performance boursière de l'action

Home Invest Belgium a été meilleure, par moments sensiblement, que celle de l'indice EPRA Belgium ou celle du BEL20.

**2 Valeur nette d'inventaire et décote**

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



<sup>1</sup> Des informations complémentaires sur ces indices peuvent être obtenues auprès des services de NYSE Euronext Brussels pour l'indice BEL20 et par consultation du site internet [www.epra.com](http://www.epra.com) (EPRA Belgium), pour ce qui concerne l'indice EPRA Belgium.



La *valeur nette d'inventaire* est calculée et publiée trimestriellement par voie de communiqué de presse et diffusion sur le site internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be). Elle est égale au montant total des fonds propres réévalués à la date de clôture concernée, divisé par le nombre total d'actions en circulation à ce moment-là (c'est à dire à l'exclusion des actions en autocontrôle).

Au cours de l'exercice 2009, la valeur nette d'inventaire avant répartition a connu une progression limitée de 0,44 %, par rapport à son niveau en début d'exercice, en passant de € 52,71, niveau qu'elle avait déjà récupéré au 30 septembre 2009 après un creux (€ 50,55 au 31 mars 2009), à € 52,94 au 31 décembre 2009.

La tendance positive, qui s'est fait jour au cours du second semestre, peut être notamment attribuée, d'une part, à la révision à la hausse de la juste valeur d'un nombre limité d'immeubles de placement par l'expert indépendant et, pour le solde, à la réalisation de plus-values sur actifs cédés.

A noter que cette progression limitée a pu être dégagée nonobstant une variation négative (latente) de la juste valeur des instruments de couverture efficaces et inefficaces pendant l'exercice, à concurrence de € 1 million, soit € 0,37 par action.

#### Evolution de la valeur nette d'inventaire par action<sup>1</sup>

Comptes statutaires en Belgian GAAP		
	Avant répartition	Après répartition
01/06/1999	34,46	-
30/11/1999	35,89	-
31/05/2000	37,72	35,76
30/11/2000	37,57	-
31/05/2001	38,94	36,95
30/11/2001	38,28	-
31/05/2002	39,44	37,39
30/11/2002	38,85	-
31/05/2003	40,67	38,54
30/11/2003	40,88	-
31/05/2004	44,67	42,67
30/11/2004	44,98	-
31/05/2005	48,05	- <sup>2</sup>
31/12/2005	50,38	46,91
Comptes consolidés en IFRS		
31/12/2005	48,15	
30/06/2006	50,51	
31/12/2006	51,55	
30/06/2007	53,58	
31/12/2007	54,82	
30/06/2008	54,21	
31/12/2008	52,71	
30/06/2009	51,41	
31/12/2009	52,94	

A noter que la valeur nette d'inventaire par action reste supérieure de 54 % à son niveau - € 34,46 - lors de l'introduction en Bourse en juin 1999. Cette évolution reflète la qualité des investissements immobiliers négociés par Home Invest Belgium et de la gestion de ses actifs tant en termes d'entretien-rénovation que de timing de ventes par unités séparées, ainsi que l'excellente tenue du marché immobilier résidentiel sur lequel elle opère.

Home Invest Belgium a en effet bénéficié :

- d'une part, d'avoir été créée au meilleur moment du cycle de l'immobilier résidentiel, c'est-à-dire en juin 1999, et plus particulièrement avant les hausses significatives des valeurs immobilières relevées au cours des années 2002 – 2007, ce qui lui permet à présent de céder certains actifs en réalisant d'appréciables plus-values ;
- d'autre part, d'avoir toujours privilégié le véritable immobilier résidentiel – appartements, studios et maisons unifamiliales – en investissant de manière accessoire et réduite dans des classes d'actifs en marge du domaine résidentiel, telles que des résidences hôtelières et des maisons de repos.

L'action Home Invest Belgium s'est traitée avec une décote par rapport à la valeur nette d'inventaire publiée au cours des trois premiers trimestres de l'exercice, avant de coter au-dessus de la VNI au cours du quatrième. A la date du 31 décembre 2009 le cours de clôture (€ 54,30) de l'action Home Invest Belgium présentait une légère prime de 2,57 % par rapport à la valeur nette d'inventaire de fin d'exercice.

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

<sup>2</sup> Prolongation de l'exercice social de fin mai à fin décembre.

### 3 Chiffres clés de l'action au 31 décembre 2009

Nombre d'actions émises	2 828 542
Nombre d'actions admises en bourse	2 432 910 <sup>(1)</sup>
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture	€ 153,6 millions
Cours de clôture	€ 54,30
Cours le plus élevé	€ 55,00 (le 22 octobre 2009)
Cours le plus bas	€ 42,25 (le 24 mars 2009)
Cours moyen	€ 48,63
Volume annuel	241 645 (contre 157 037 en 2008)
Volume mensuel moyen	20 137 (contre 13 086 en 2008)
Montant journalier moyen	986 (contre 685 en 2008 : + 44 %)
Velocité <sup>(2)</sup>	16,69% (contre 11% en 2008)
Dividende net	€ 2,43 par action
Rendement en dividende brut <sup>(3)</sup> (%)	4,48 %

(1) Les actions admises à la cote ne comprennent pas les actions de catégorie B.

(2) Nombre d'actions traitées / free float.

(3) Dividende brut pour net / cours de clôture.

Quelque 241 645 titres Home Invest Belgium ont été traités au cours de l'exercice 2009 ou encore 986 titres en moyenne par séance contre 157 037 en 2008 (685 par séance), ce qui représente près de 10 % (9,93 %) du nombre d'actions admises en bourse de la Sicafi.

On remarque ainsi une augmentation significative du taux de vélocité par rapport au nombre total d'actions émises, augmentation qui peut trouver son origine, d'une part, dans le regain d'intérêt des investisseurs pour le produit Sicafi en général et la stratégie d'investissement de Home Invest Belgium en particulier et, d'autre part, dans la dynamisation de la politique de communication de la Sicafi.

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

A noter qu'une partie non négligeable des bénéfices des dix premiers exercices a été chaque année reportée à nouveau, pour s'élever actuellement au niveau consolidé à € 1,92 par action<sup>1</sup> et au niveau statutaire à € 1,84 par action<sup>2</sup>, après distribution, ce qui devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché locatif devaient devenir plus difficiles.

### 4 Politique de dividende

Home Invest Belgium s'attache à offrir à ses actionnaires, sur une longue période, un dividende en augmentation au moins égale sinon supérieure à l'inflation. Entre 2000 et 2008, le dividende net est passé de € 1,96 à € 2,36 par action, soit une augmentation supérieure à 20 % en l'espace de huit ans ou encore une hausse annuelle moyenne de 2,35 %. Pendant la même période, l'indice santé s'appréciait de 2,25 % sur base annuelle. Pour l'exercice 2009, un dividende de € 2,43, en croissance de 3 % par rapport à une évolution négative de l'indice santé (- 0,25 %), est proposé par le Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, le taux de distribution étant alors de 87,3 %.

<sup>1</sup> Calculs sur base consolidée, et après affectation bénéficiaire des résultats 2009.

<sup>2</sup> Calculs sur base statutaire, et après affectation bénéficiaire des résultats 2009.



## 5 Return pour l'actionnaire

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

Dans le cas d'une Sicafi, le poids du rendement immédiat est certes important, mais la capacité à

générer des plus-values constitue le véritable label de qualité pour l'avenir.

Le return de l'actionnaire de Home Invest Belgium, qui n'aurait pas réinvesti ses dividendes chaque année, s'établit en moyenne à 11,01 % par an sur la période 1999/2009, nonobstant le faible return enregistré au cours des deux dernières années.

Return <sup>(1)</sup> (€)	Valeur nette d'inventaire dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut/net	Return par action <sup>(2)</sup>	Return en % pour l'actionnaire <sup>(3)</sup>
<b>Comptes Consolidés en IFRS</b>					
31/12/2009	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14 %
31/12/2008	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36 %
31/12/2007	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17 %
31/12/2006	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16 %
31/12/2005	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47 %
<b>Comptes statutaires en Belgian GAAP</b>					
31/12/2005	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41 % <sup>(4)</sup>
31/05/2004	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32 %
31/05/2003	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77 %
31/05/2002	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79 %
31/05/2001	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98 %
31/05/2000	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46 %
01/06/1999	34,46	-	-	-	-

(1) Sur base de chiffres consolidés pour les exercices 2006, 2007, 2008 et 2009 (résultats statutaires pour les exercices antérieurs).

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

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

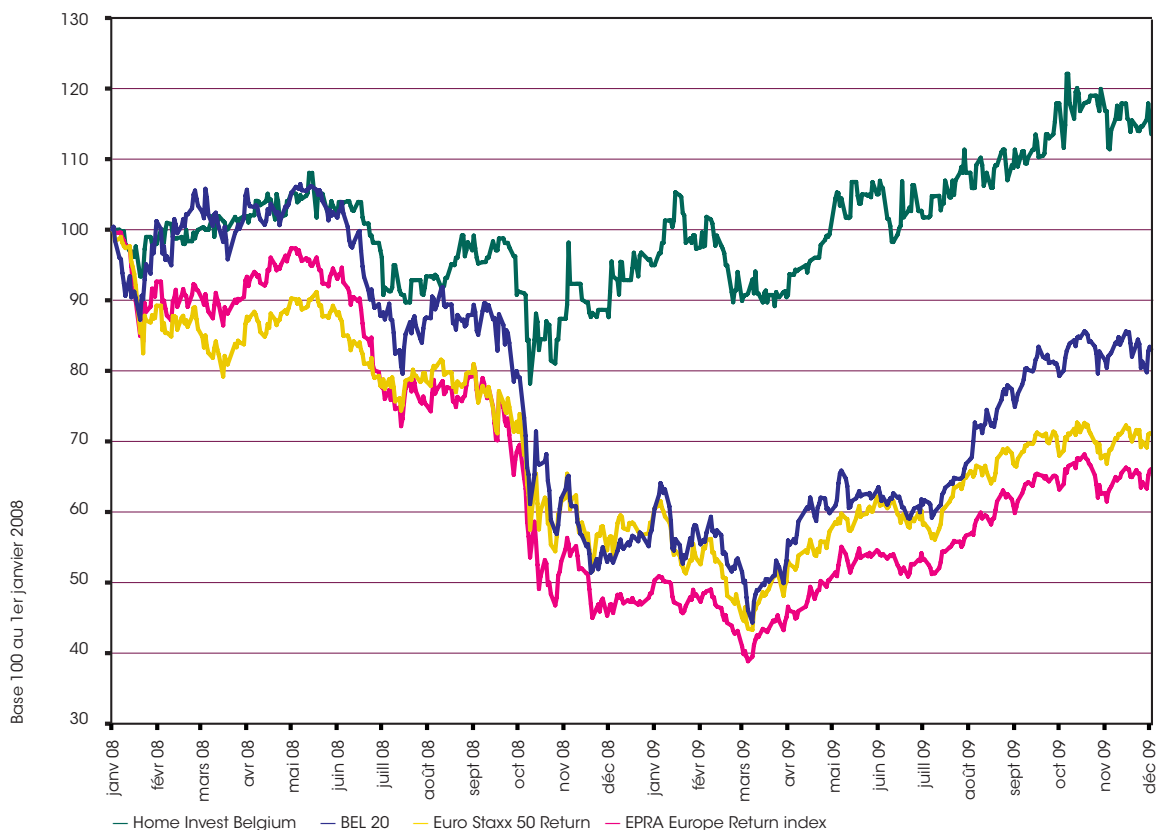
(4) Ramené sur douze mois (12/19ème).

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 tous ses dividendes en actions Home Invest Belgium, le taux de rentabilité interne<sup>1</sup> de son investissement (« IRR » ou « Investment Rate of Return ») calculé sur la période de dix ans s'élèverait à 13,92 %, et ce, malgré la faible performance enregistrée au cours des deux dernières années, en raison de la baisse généralisée des valeurs immobilières recensée par les experts de la place.

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

<sup>1</sup> Le taux de rentabilité interne (TRI ou TIR) calcule le rendement sur le capital investi.

**Comparaison de l'évolution du return de Home Invest Belgium par rapport aux indices return immobiliers, aux indices return boursiers<sup>1</sup>**



Cette qualité du return d'un investissement en actions Home Invest Belgium est corroborée par l'examen du graphique repris ci-dessus, qui fait apparaître l'excellente résistance - mesurée en termes de return - de l'action Home Invest Belgium par rapport aux indices return du BEL20, de l'Eurostoxx 50 et d'EPRA Europe. Il est remarquable de constater que, nonobstant le contexte de crise économique profonde au cours des années 2008 et 2009, ce return est resté largement positif sur la période considérée.

<sup>1</sup> Des informations complémentaires sur ces indices peuvent être obtenues auprès de Euronext Brussels (BEL20) et par consultation des sites internet [www.epra.com](http://www.epra.com) (EPRA Europe Return Index) et [www.stoxx.be](http://www.stoxx.be) (Eurostoxx 50 Return).





## 6 Actionnariat – free float

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires nominatifs de Home Invest Belgium et ceux ayant publié une

déclaration de transparence, conformément aux déclarations reçues par la société :

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital	Catégorie <sup>(1)</sup>
<b>Groupe VOP * <sup>(2)</sup></b>			
<b>Catégorie A</b>	<b>227 000</b>	<b>8,03 %</b>	
Stavos Luxembourg SA	226 934	8,02 %	A
COCKY SA	33	0,00 %	A
Mr, Liévin Van Overstraeten	33	0,00 %	A
<b>Catégorie B</b>	<b>395 632</b>	<b>13,99 %</b>	
Stavos Luxembourg SA	395 514	13,98 %	B
COCKY SA	59	0,00 %	B
Mr, Liévin Van Overstraeten	59	0,00 %	B
<b>AXA Belgium * <sup>(3)</sup></b>	<b>429 164</b>	<b>15,17 %</b>	A
<b>Les Assurances Fédérales *</b>	<b>105 296</b>	<b>3,72 %</b>	A
<b>Groupe ARCO * <sup>(4)</sup></b>	<b>102 575</b>	<b>3,63%</b>	
Arcopar SCRL	77 575	2,74 %	A
Auxipar SA	25 000	0,88 %	A
<b>Autres actionnaires nominatifs</b>	<b>112 021</b>	<b>3,96 %</b>	A
<b>Total connu</b>	<b>1 371 688</b>	<b>48,49 %</b>	
<b>Free Float</b>	<b>1 456 854</b>	<b>51,51 %</b>	
<b>Total général</b>	<b>2 828 542</b>	<b>100,00 %</b>	

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

(1) Pour plus de détails sur la distinction des actions de catégorie A et de catégorie B, nous vous renvoyons aux statuts (Article 6).

(2) Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 100 % par la Fondation « Stichting Administratiekantoor Stavos » de droit néerlandais, dont le siège social est 2517JK 's Gravenhage, President Kennedylaan 19. Stichting Administratie kantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Liévin Van Overstraeten et Cocky SA ont conclu un accord visant à agir de concert dans l'exercice de leurs droits de vote.

(3) AXA Belgium est une filiale d'AXA Holdings Belgium, elle-même filiale d'AXA SA.

(4) Arcopar scrl et Arcoplus scrl constituent un consortium. Auxipar SA est sous contrôle conjoint de Arcopar scrl (et sa filiale Arcofin scrl) et de Arcoplus scrl.

Pour rappel, l'article 8 des statuts de Home Invest Belgium prévoit expressément que tout actionnaire atteignant, soit à la hausse, soit à la baisse, les seuils respectifs de 3 %, 5 % ou un multiple de 5 % du capital, est tenu d'en avertir la Sicafi et la Commission bancaire, financière et des assurances, par le biais d'une déclaration dite de transparence.

Le free float de la société s'établit ainsi à 51,51 % du total du capital représenté par 2 828 542 actions.

La Sicafi n'est pas détenue ou contrôlée par un actionnaire dominant et il n'existe pas de disposition

dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement intérieur qui pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

Toutes les actions bénéficient des mêmes droits de vote.

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

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

## 7 Agenda de l'actionnaire

- Communiqué annuel de l'exercice 2009 le 4 mars 2010
  - Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2009  
Déclaration intermédiaire : résultats trimestriels au 31 mars 2010 le 4 mai 2010
  - Mise en paiement du dividende de l'exercice 2009 le 14 mai 2010
  - Rapport financier semestriel au 30 juin 2010 le 26 août 2010
  - Déclaration intermédiaire : résultats trimestriels au 30 septembre 2010 le 18 novembre 2010
  - Communiqué annuel de l'exercice 2010 le 3 mars 2011
  - Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2010,  
Déclaration intermédiaire : résultats trimestriels au 31 mars 2011 le 3 mai 2011
  - Mise en paiement du dividende de l'exercice 2010 le 13 mai 2011
- 



# Rapport immobilier<sup>1</sup>



# L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL, UN LIEU DE VIE

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

## Disclaimer :

Tenant compte du fait qu'au moment de la rédaction du présent rapport financier annuel, les données sur l'évolution des marchés immobiliers, telles qu'enregistrées par l'INS (SPF Economie), ne sont disponibles que jusqu'au 30 septembre 2009, le présent chapitre doit être lu en tenant compte des éléments suivants :

Pour ce qui concerne le point 1 ci-après (« Etat du marché ») :

- les graphiques et commentaires repris pour la première section « Le marché en Belgique », tiennent compte des données publiées pour les trois premiers trimestres ;
- les graphiques et commentaires repris dans les sections suivantes et relatifs aux marchés en Région de Bruxelles-Capitale, en Région flamande et en Région Wallonne, sont établis sur base des seules données du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009, par comparaison avec la période correspondante en 2008.

Pour ce qui concerne les points 2. et 3. ci-après (respectivement « Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2009 » et « Le portefeuille immobilier consolidé de Home Invest Belgium », les données reprises sont celles au 31 décembre 2009.

<sup>1</sup> Le Rapport immobilier n'est pas soumis au contrôle du Commissaire.



## 1 Etat du marché immobilier résidentiel en Belgique

(Rapport d'expertise de Winssinger & Associés SA au 31 décembre 2009)

### Le marché en Belgique

Plus d'un an après la crise boursière et financière de 2008, nous pouvons désormais mesurer l'impact de cette dernière sur l'économie réelle et notamment l'immobilier sur l'ensemble du pays.

La confiance des ménages ayant chuté durant la période, les projets d'acquisition, de rénovation ou de déménagement ont bien souvent été retardés voire annulés, parfois au profit du marché locatif. C'est donc sans surprise que le marché a connu une très nette diminution du volume des transactions en 2008 et 2009, avec toutefois un léger regain d'activité observé par les notaires à partir du troisième trimestre 2009.

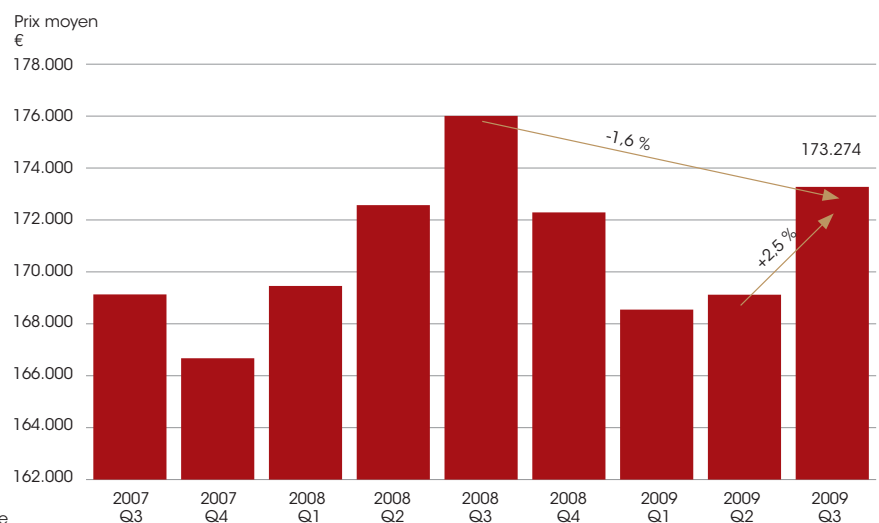
En outre, selon les chiffres publiés par le Ministère des Finances, on note une baisse du montant des droits d'enregistrement de près de 17 % pour l'année 2009 par rapport à 2008 et ce malgré des mois de novembre et décembre 2008 déjà catastrophiques.

Dans le même temps, la correction des prix qui avait été observée à partir du quatrième trimestre 2008, durant trois trimestres consécutifs, s'est arrêtée pendant le troisième trimestre 2009. Le rebond observé sur les places boursières à partir de mars 2009 pourrait expliquer ce retournement de tendance qui attend évidemment confirmation.

Tous les segments de marché enregistrent en effet une hausse de prix.

### Maison d'habitation ordinaire :

Le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires a enregistré une progression de 2,5 % durant le troisième trimestre 2009 pour s'établir à € 173 274. Sur base annuelle toutefois, l'évolution des prix a été négative et s'établit à -1,6 %.

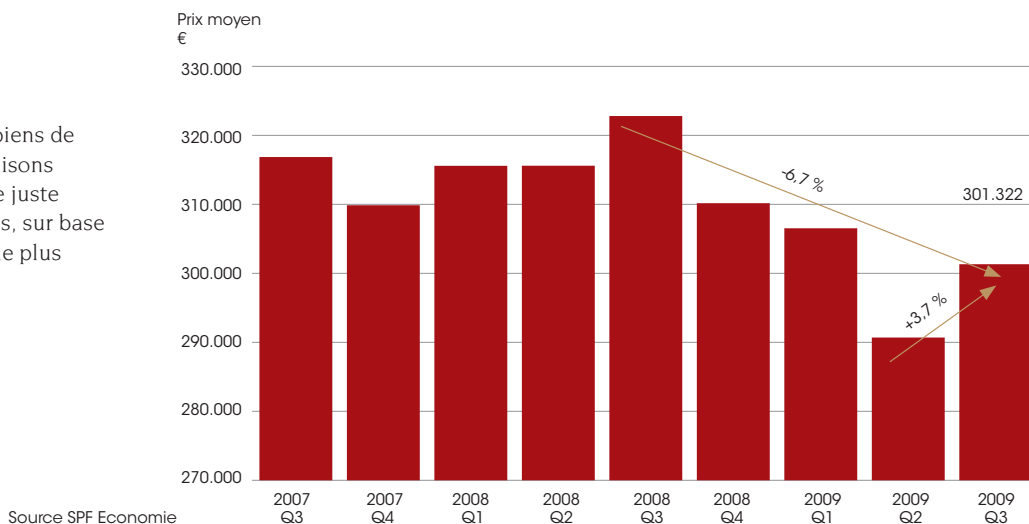


Source SPF Economie



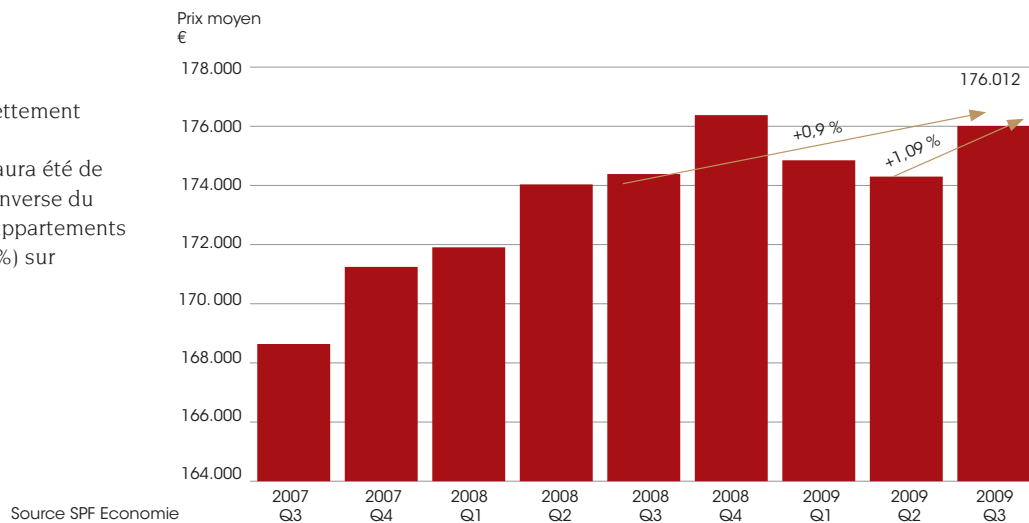
### Villas, maisons de standing :

La progression de prix observée pour les biens de standing a été supérieure que pour les maisons ordinaires (+3,7 %). Le prix moyen se situe juste au-dessus du seuil des € 300 000. Toutefois, sur base annuelle, cette catégorie reste celle qui a le plus souffert (-6,7 %).



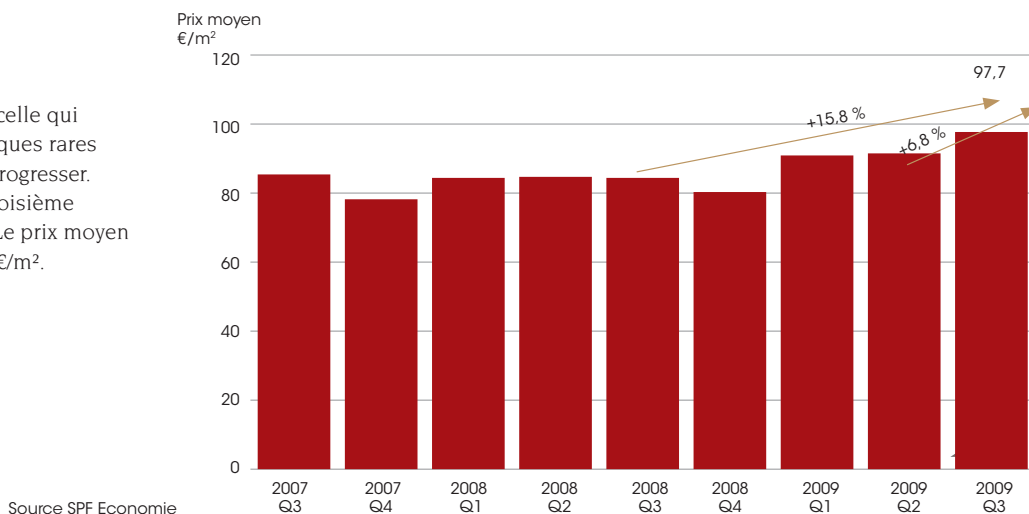
### Appartements :

L'amplitude des variations de prix a été nettement moindre sur le marché des appartements. La progression sur le troisième trimestre aura été de 1 %, avec un prix moyen de € 176 012. A l'inverse du segment des maisons, le prix moyen des appartements a enregistré une légère progression (+0,9 %) sur base annuelle.



### Terrains à bâtir :

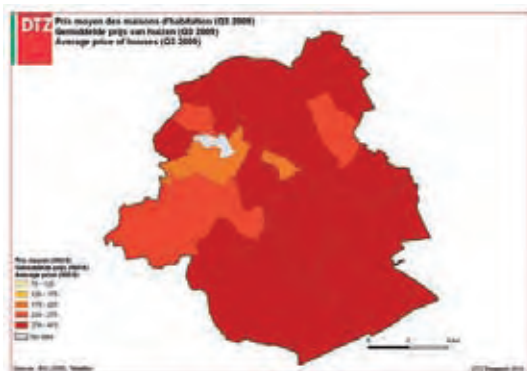
Cette catégorie de bien est par définition celle qui se raréfie le plus sur le long terme. A quelques rares exceptions près, leurs prix n'ont cessé de progresser. L'augmentation a été de 6,8 % durant le troisième trimestre et de 15,8 % sur base annuelle. Le prix moyen d'un terrain à bâtir est désormais de 97,7 €/m<sup>2</sup>.



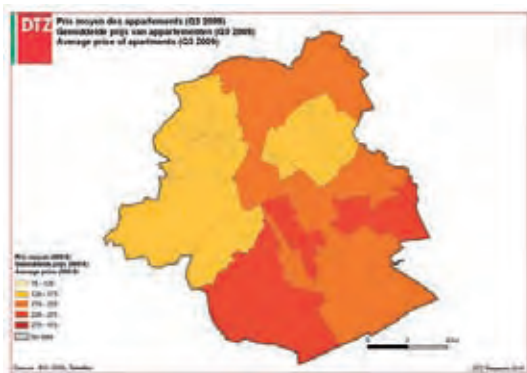
## Le marché en Région de Bruxelles-Capitale

D'après les chiffres du SPF Economie au troisième trimestre de l'année 2009, le prix d'une maison d'habitation ordinaire en région de Bruxelles-Capitale s'élevait en moyenne à € 314 815, soit une diminution de -1,1 % sur base annuelle.

Pour leur part, les prix des villas s'établissaient à € 926 538 en moyenne, enregistrant une baisse nettement plus importante de 17,0 %, ce qui confirme une nouvelle fois que ce sont bien les biens de standing qui sont le plus cycliques et ont le plus soufferts de la crise boursière et financière de 2008.



En ce qui concerne les appartements bruxellois, le prix moyen observé au troisième trimestre était de € 183 096 (-4,1 % sur base annuelle).



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

Les terrains à bâtir restent une denrée rare à Bruxelles et leurs prix sont significativement plus élevés que dans le reste du pays. Leurs prix valaient en moyenne 183 €/m<sup>2</sup>, soit une chute de 68,7 % sur base annuelle. Néanmoins, le nombre de transactions de ce type étant très faible sur

un trimestre à Bruxelles, le poids de certaines d'entre elles peut biaiser les moyennes observées.

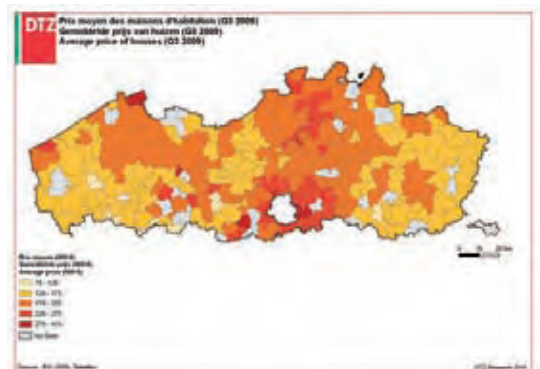


## Le marché en Région Flamande

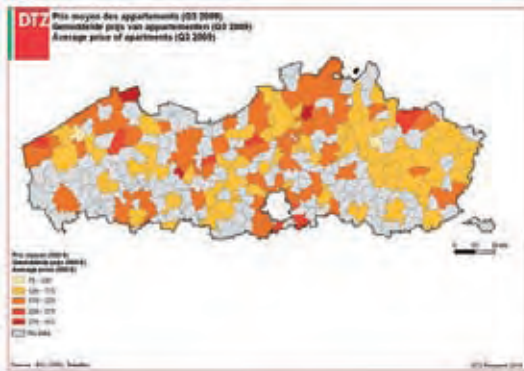
En Région Flamande, les tendances sont similaires à celles enregistrées au niveau national. Au troisième trimestre 2009, les maisons d'habitation ordinaires enregistraient un prix moyen de € 186 171, en légère progression (+0,5 %) sur les douze derniers mois. De leur côté, les maisons et villas de standing voyaient leur prix moyen s'établir à € 320 060 (-6,8 % sur base annuelle).

Comme nous le montre la carte, les niveaux de prix les plus élevés se situent essentiellement autour des périphéries bruxelloises et anversoises, ainsi que sur l'axe qui les relie. L'axe Gand-Bruges ainsi que certaines communes côtières enregistrent également des niveaux élevés.

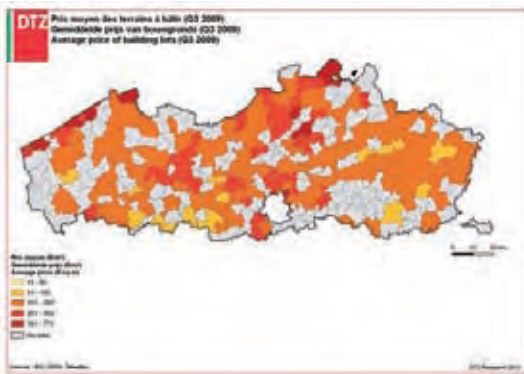
A l'inverse, les prix les plus abordables restent situés dans les provinces du Limbourg et de Flandre Occidentale.



En ce qui concerne les prix des appartements, leur moyenne s'établissait à € 181 565 au troisième trimestre 2009, affichant une progression de 2,7 % par rapport à la même période de l'année 2008.



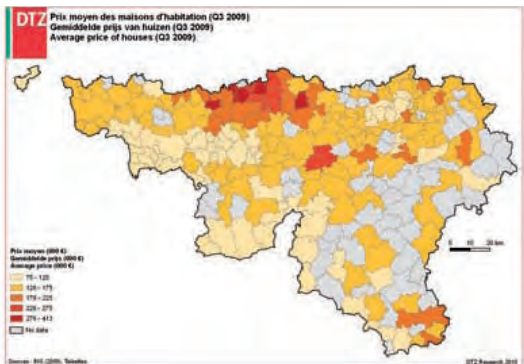
Les terrains à bâtir enregistrent pour leur part une moyenne 153 €/m<sup>2</sup>, en progrès de 9,7 % sur base annuelle. Ici aussi, c'est l'axe Bruxelles-Anvers qui reste le plus onéreux, au même titre que les communes côtières.



### Le marché en Région Wallonne

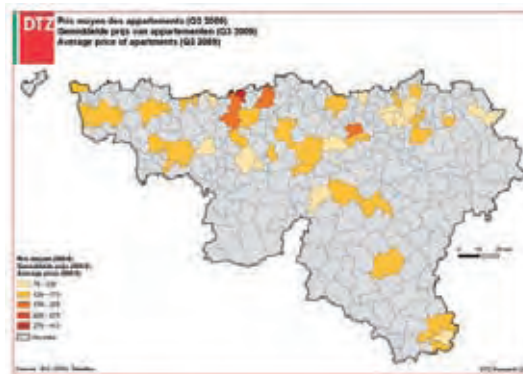
Au troisième trimestre de l'année 2009, les prix des maisons d'habitation ordinaires situées en Région Wallonne atteignaient en moyenne € 135 241, une diminution de 2,8 % sur base annuelle.

La province du Brabant Wallon, en tant qu'agglomération de Bruxelles, reste clairement la plus chère de l'ensemble de la Région Wallonne.

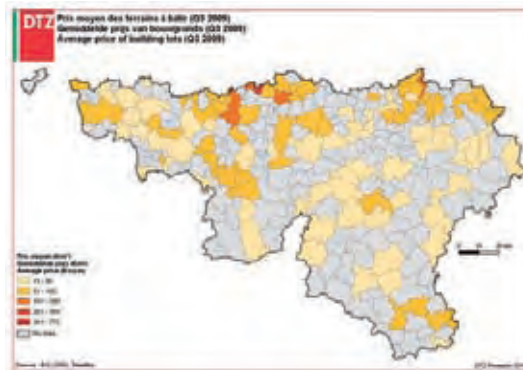


Si l'on considère la catégorie des villas, leur prix moyen se situe désormais à € 242 227 (-6,3 % par rapport au troisième trimestre 2008).

De leur côté, le prix moyen des appartements en Région Wallonne a très légèrement diminué sur base annuelle (-0,5 %) pour s'établir à € 140 510.



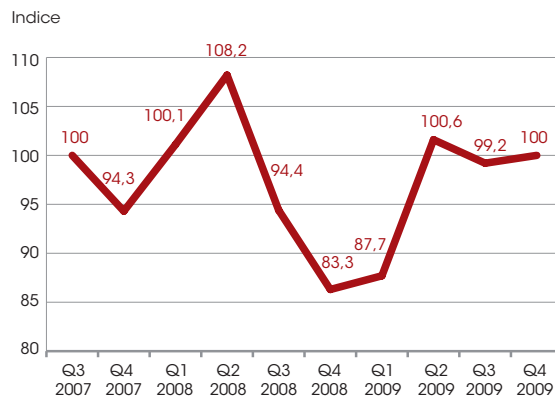
Pour terminer ce tour d'horizon au troisième trimestre 2009, signalons que le prix des terrains à bâtir en Région Wallonne a fortement progressé sur base annuelle (+11,3 %) et est en moyenne de 46 €/m<sup>2</sup>, mais reste de loin inférieur aux niveaux observés en Flandre.



## Conclusion

Les chiffres définitifs concernant l'année 2009 ne sont pas encore disponibles au moment où nous écrivons ces lignes. D'après les chiffres à notre disposition, il semble néanmoins qu'après la baisse sensible de l'activité et des valeurs immobilières enregistrée depuis fin 2008 et durant la première partie de 2009, un retournement de tendance ait été observé à partir du troisième trimestre 2009. Ce retournement de tendance doit encore être confirmé par les données relatives au dernier trimestre 2009.

Signalons toutefois que, dans la dernière édition de leur baromètre, les notaires font état d'une stabilisation de l'activité immobilière au quatrième trimestre 2009 (+0,8 % par rapport au troisième trimestre), mais signale un niveau d'activité très important enregistré au mois d'octobre (+8,9 % par rapport au niveau observé en septembre), avant le ralentissement traditionnellement observé durant la fin de l'année. Il est particulièrement intéressant de constater que ce niveau d'activité d'octobre 2009 a été similaire aux meilleurs mois de 2007, avant le début de la crise économique, ce qui conforte l'hypothèse d'un retournement de tendance à partir du troisième trimestre, comme déjà évoqué préalablement.



Source DTZ Research, Fédération des Notaires

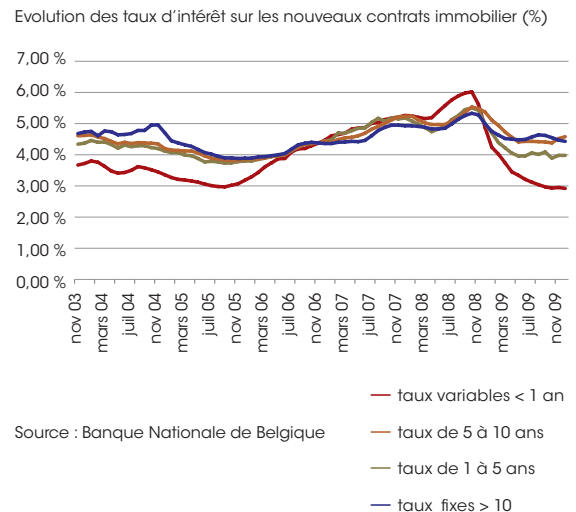
Les biens de standing, qui sont les plus réactifs aux variations conjoncturelles, sont donc logiquement ceux qui ont connu les plus fortes progressions de valeur durant le troisième trimestre 2009, mais restent ceux dont la valeur a souffert le plus suite à la crise de 2008. Pour cette catégorie de bien, il reste plus de chemin à parcourir pour atteindre à nouveau les niveaux de prix de 2007.

Inversement, les appartements apparaissent comme la catégorie de bien ayant le mieux résisté à la crise immobilière, avec une légère progression sur base annuelle (+0,9 %). Cette progression trouve

essentiellement son origine en Région Flamande (+2,3 %), alors que l'on observe plutôt une stagnation en Région Wallonne (-0,5 %). Seuls les appartements situés en Région Bruxelloises semblent réellement avoir subi une diminution de valeur plus marquée (-4,1 %).

L'évolution des valeurs immobilières est donc restée largement en dessous des performances boursières - assez exceptionnelles - de 2009. Néanmoins, en se rapprochant de leurs niveaux d'avant crise, l'immobilier confirme son statut de valeur refuge. En outre, nous observons généralement un certain décalage entre l'évolution des valeurs boursières et celles de l'immobilier, ce qui est de bonne augure pour la première partie de l'année 2010.

A ce titre, rappelons que les taux d'emprunts hypothécaires, restent à l'heure actuelle relativement bon marché, et plus particulièrement les taux à court terme, ce qui est un élément favorable en vue d'une reprise de l'activité transactionnelle.



Source : Banque Nationale de Belgique

## 2 Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2009

### Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 31 décembre 2009

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SICAFI HOME INVEST BELGIUM à la date du 31 décembre 2009.

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

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

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de HOME INVEST BELGIUM qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

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

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

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10 % en Région flamande et à 12,50 % en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne ;

- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5 % si cette valeur est supérieure à € 2 500 000, et les frais de mutation complets, aux taux précités de 10 % et de 12,5 %, si leur Valeur d'Investissement est inférieure à € 2 500 000.

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

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

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

- 1) le patrimoine est constitué de 89,97 % d'immeubles résidentiels dont 2,86 % de maisons de repos, de 7,68 % de superficies commerciales et de 2,36 % de surfaces de bureaux<sup>1</sup>.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 31 décembre 2009 est de 93,86 %<sup>2</sup>.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 13,02 % à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2009 s'élève à € 229 001 892 (deux-cent-vingt-neuf millions mille huit-cent nonante-deux).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2009 correspondant à la Juste Valeur ('fair value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à € 209 363 518<sup>3</sup> (deux-cent-neuf millions trois-cent-soixante-trois mille cinq-cent-dix-huit euros).

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

Bruxelles, le 05 février 2010

WINSSINGER & ASSOCIES SA

**Benoît FORGEUR**

**Philippe WINSSINGER**

<sup>1</sup> Ces calculs sont établis sur base de paramètres qui diffèrent de ceux utilisés par Home Invest Belgium ; ainsi ils sont basés sur la valeur d'investissement des immeubles du portefeuille et englobent les immeubles mis en vente.

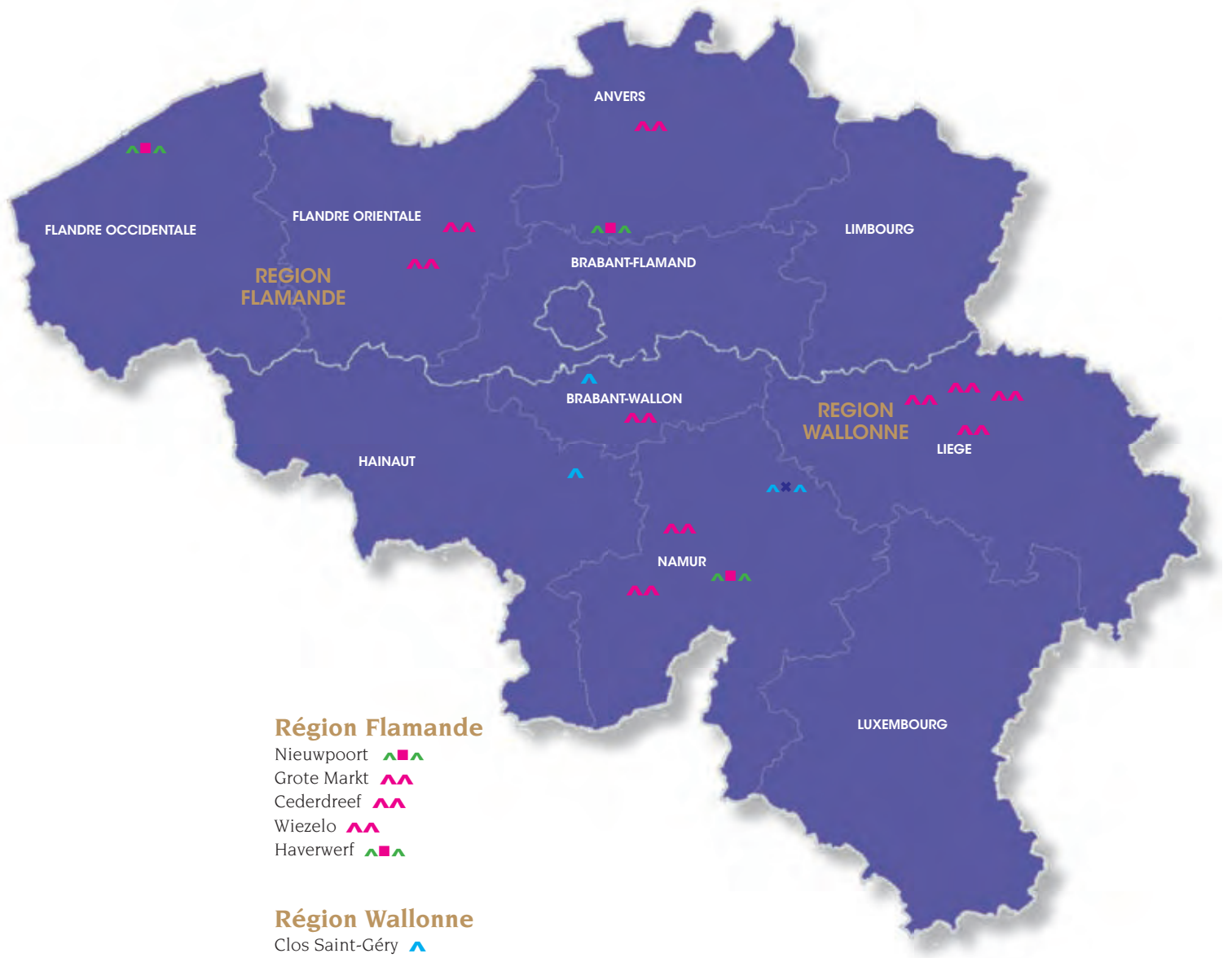
<sup>2</sup> Le taux d'occupation est calculé à la date du 31 décembre 2009 et diverge donc de celui publié par Home Invest Belgium qui constitue un taux d'occupation moyen sur l'ensemble de l'exercice.

<sup>3</sup> La juste valeur expertisée de € 209 363 518 est comptabilisée dans les immeubles de placement pour € 207 188 169, le solde étant repris dans la rubrique comptable des immeubles destinés à la vente. Il est à noter que les projets de développement ne font pas partie de l'expertise mais sont comptablement inclus dans la rubrique des immeubles de placement, à leur coût.





3 Le portefeuille immobilier consolidé de Home Invest Belgium



**Région Flamande**

- Nieuwpoort ▲■▲
- Grote Markt ▲▲
- Cederdreef ▲▲
- Wiezelo ▲▲
- Haverwerf ▲■▲

**Région Wallonne**

- Clos Saint-Géry ▲
- Place du Jeu de Balle ▲▲
- Quai de Compiègne ▲×▲
- Galerie de l'Ange ▲▲
- Galerie de l'Ange ▲■▲
- Florida ▲
- Léopold ▲▲
- Mont Saint Martin ▲▲
- Saint Hubert 4 ▲▲
- Saint Hubert 51 ▲▲
- Colombus ▲▲

LEGENDE





## Région de Bruxelles Capitale

Belliard	▲▲▲	La Toque d'Argent	▲▲▲
Clos de la Pépinière	▲▲	Sippelberg	▲▲
Lebeau	▲+	Bosquet - Jourdan	▲▲
Résidences du Quartier Européen	▲+	Jourdan - Monnaies	▲▲
Birch House (Cours Saint Michel)	▲▲	Lambermont	▲▲
Erainn	▲▲	Clos Saint-Georges	▲
Yser	▲▲	Decroly	▲
Giotto	▲▲	Melkriek	▲▲▲
Alliés - Van Haelen	▲▲	Montana - Tamaris	▲▲
Belgrade	▲▲	Ryckmans	▲
Les Jardins de la Cambre	▲▲	Winston Churchill	▲▲
Charles Woeste	▲▲	Les Erables	▲▲
Charles Woeste	▲▲■	Les Mélèzes	▲▲
Baek	▲▲	Voisin	▲▲
Lemaire	▲▲▲		

### LEGENDE

APPARTEMENTS	APPARTEMENTS MEUBLES	MAISONS	MAISONS DE REPOS	COMMERCES	BUREAUX



### 3.1 Evolution du portefeuille Rendement par segment<sup>1</sup>

En €	Juste valeur	Valeur d'investissement du portefeuille <sup>(1)</sup>	Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	VLE (valeur locative estimée)	Taux d'occupation <sup>(2)</sup>	Rendement brut
31/12/2009	209 363 518	229 001 892	14 400 972	12 742 494	94,60 %	6,29 %
31/12/2008	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00 %	6,07 %
31/12/2007	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99 %	6,08 %
31/12/2006	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77 %	6,22 %
31/12/2005	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26 %	6,48 %
31/05/2004	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79 %	7,46 %
31/05/2003	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34 %	7,84 %
31/05/2002	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35 %	8,12 %
31/05/2001	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67 %	8,13 %
31/05/2000	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01 %	8,10 %
01/06/1999	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45 %	7,86 %

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

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

Au 31 décembre 2009, la *juste valeur* du portefeuille consolidé (immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente) s'élevait donc à € 209,4 millions, tandis que la *valeur d'investissement* atteignait € 229 millions contre € 218,8 millions au 31 décembre 2008.

Quant au taux d'occupation moyen sur l'ensemble de l'exercice, il s'élève à 94,64 %, contre 96 % en 2008, reflétant l'efficacité de la politique de commercialisation de la Sicafi dans un marché particulièrement difficile.

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

- Les immeubles pouvant être vendus « à la découpe » dégagent un rendement brut de 5,92 % (5,86 % en 2008) ;
- Les immeubles pouvant être vendus « en bloc », d'une valeur d'investissement supérieure à € 2,5 millions, dégagent un rendement brut de 7,23 % (7,33 % en 2008) ;
- Les immeubles pouvant être vendus « en bloc », d'une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions, atteignent un rendement brut de 7,12 % (6,60 % en 2008).

<sup>1</sup> Le portefeuille immobilier est composé des immeubles de placement expertisés ainsi que des immeubles destinés à la vente. Les projets de développement ne sont pas inclus.





### 3.2 Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2009<sup>1 2 3</sup>

Dénomination	Commune	Année <sup>(1)</sup>	unités
			Nbr
<b>Région de Bruxelles Capitale</b>			<b>768</b>
Belliard	Bruxelles	1937	18
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993	25
Lebeau	Bruxelles	1998	12
Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	1997	50
Birch House (Cours St.Michel)	Etterbeek	2001	32
Erainn	Etterbeek	2001	12
Yser	Etterbeek	1974	15
Giotto	Evere	2005	85
Alliés - Van Haelen	Forest	1999	35
Belgrade	Forest	1999	1
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992	28
Charles Woeste (appartements)	Jette	1998	92
Charles Woeste (commerces)	Jette	1996	14
Baeck	Molenbeek St Jean	2001	28
Lemaire	Molenbeek St Jean	1990	1
La Toque d'Argent	Molenbeek St Jean	1990	1
Sippelberg	Molenbeek St Jean	2003	33
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	1997	27
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	2002	26
Lambermont	Schaerbeek	2008	131
Clos Saint-Georges	Uccle	1988	2
Decroly	Uccle	1995	3
Melkriek	Uccle	1998	1
Montana - Tamaris	Uccle	1996	7
Ryckmans	Uccle	1990	8
Winston Churchill	Uccle	2006	11
Les Erables	Woluwé St Lambert	2001	24
Les Mélèzes	Woluwé St Lambert	1995	37
Voisin	Woluwé St Pierre	1996	9
<b>Région Flamande</b>			<b>46</b>
Nieuwpoort (commerces)	Nieuport	1997	5
Grote Markt	Saint Nicolas	2004	17
Cederdreef	Wetteren	1989	6
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14
Haverwerf	Malines	2002	4
<b>Région Wallonne</b>			<b>205</b>
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7
Quai de Compiègne	Huy	1971	1
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	1995	50
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	2002	12
Florida	Waterloo	1998	6
Léopold	Liège	1988	53
Mont Saint Martin	Liège	1988	6
Saint Hubert 4	Liège	1988	14
Saint Hubert 51	Liège	1988	4
Colombus	Jambes	2007	51
<b>Total</b>			<b>1 019</b>

<sup>1</sup> Les notions utilisées dans le tableau et les fiches ci-après sont définies dans le lexique in fine du présent rapport financier annuel.

<sup>2</sup> Pour des raisons de confidentialité, la Sicafi ne publie pas les valeurs individuelles des immeubles, ce qui nuirait à l'intérêt de l'actionnaire.

<sup>3</sup> Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement.

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

(2) Loyers bruts annuels en cours au 31/12/2009, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

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

(4) Loyers bruts en cours au 31/12/2009, annualisés.

(5) Taux moyen sur l'exercice 2009, garanties locatives comprises.



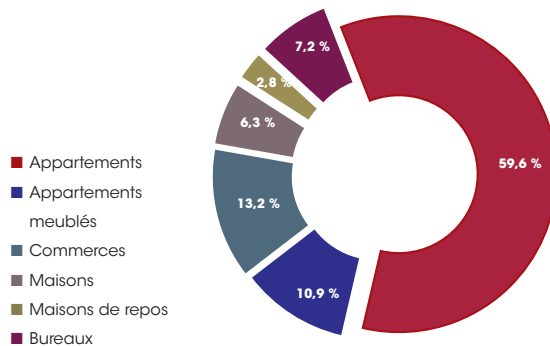
Surface	Loyers bruts <sup>(2)</sup>	VLE <sup>(3)</sup>	Loyers effectifs <sup>(4)</sup>	Taux d'occupation <sup>(5)</sup>
m <sup>2</sup>	€	€	€	%
<b>86 717</b>	<b>10 563 134</b>	<b>9 306 954</b>	<b>10 160 133</b>	<b>94,4 %</b>
2 256	316 330	273 660	280 980	95,6 %
3 275	420 332	402 192	406 532	95,3 %
1 153	262 665	171 742	262 665	97,8 %
4 290	506 348	488 337	486 147	75,1 %
3 438	478 541	421 100	460 053	96,7 %
1 252	182 971	176 695	182 971	100,0 %
1 961	311 454	238 765	310 454	99,9 %
8 647	1 179 517	1 014 327	1 156 117	95,8 %
4189	363 632	347 764	363 632	98,5 %
1 368				100,0 %
3 552	471 069	397 556	468 969	95,8 %
5 091	504 371	412 762	496 332	97,7 %
2 995	356 373	286 834	356 373	100,0 %
2652	220 431	231 420	220 431	99,5 %
754				100,0 %
1 618	183 250	154 608	183 250	100,0 %
3290	352 671	342 670	337 987	96,8 %
2 326	300 830	263 369	288 830	98,1 %
2 814	351 027	304 869	347 427	97,6 %
14110	1 648 133	1 603 155	1 481 489	94,1 %
380	53 569	47 450	53 569	100,0 %
545	55 843	54 725	36 643	85,9 %
1 971	249 637	210 578	249 637	100,0 %
1 379	203 578	173 015	203 578	93,1 %
2 196	266 148	230 580	266 148	100,0 %
1 733	247 570	202 969	229 346	98,4 %
2202	326 617	250 735	299 613	88,7 %
4 357	605 577	481 294	589 010	97,3 %
923	144 650	123 783	141 950	88,6 %
<b>9 694</b>	<b>1 168 076</b>	<b>1 111 129</b>	<b>1 117 600</b>	<b>96,7 %</b>
744	104 023	116 870	104 023	100,0 %
2 752	371 048	315 201	355 760	98,5 %
1 342	85 888	98 845	75 132	86,8 %
1 457	185 411	165 535	160 979	90,2 %
3 399	421 706	414 678	421 706	99,1 %
<b>22 434</b>	<b>2 537 822</b>	<b>2 190 325</b>	<b>2 428 601</b>	<b>94,7 %</b>
4 140	326 373	160 000	326 373	100,0 %
1 198	157 741	138 518	156 541	99,0 %
2 479	173 530	168 572	173 530	100,0 %
1 880	254 577	215 757	254 577	99,4 %
2 552	593 668	511 017	593 668	100,0 %
1 760	153 690	161 920	153 690	92,3 %
3 080	323 437	303 580	270 327	79,9 %
335	37 764	35 635	23 904	65,4 %
910	81 751	89 750	73 281	89,1 %
360	36 786	42 480	36 786	82,9 %
3 740	398 505	363 096	365 924	92,7 %
<b>118 845</b>	<b>14 269 032</b>	<b>12 608 408</b>	<b>13 706 333</b>	<b>94,6 %</b>



### 3.3 Analyse de la répartition du portefeuille immobilier<sup>1</sup>

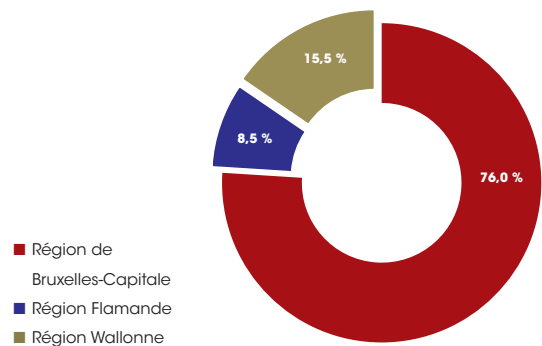
#### Répartition par type d'immeubles

Au 31 décembre 2009, le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium comportait 79,6 % de surfaces résidentielles situées en Belgique, un pourcentage nettement supérieur aux 60 % requis par la législation fiscale pour être reconnue comme Sicafi résidentielle et bénéficier d'une exonération du précompte mobilier sur les dividendes. Dans ce pourcentage, on retrouve pour près de 77 % d'appartements et de maisons unifamiliales dans des clos, la cible principale d'investissement de la Sicafi.



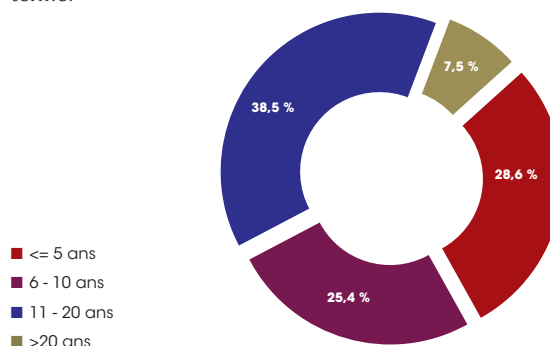
#### Répartition géographique

A la même date, le portefeuille était situé à raison de 76 % dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui reflète la stratégie d'investissement menée par la Sicafi, axée prioritairement sur cette région. A noter que l'investissement récent réalisé à Louvain permettra de renforcer significativement la présence de la Sicafi en Région Flamande qui devrait voir sa part dans le total passer de 8,5% à +/- 14% lorsque les surfaces entièrement rénovées seront à nouveau commercialisées.



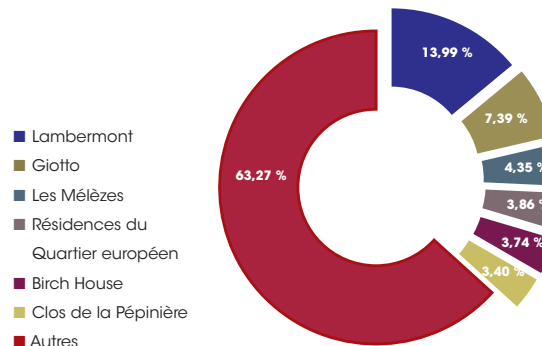
#### Répartition par âge des immeubles

Home Invest Belgium investit prioritairement dans des immeubles récents (dix ans d'âge ou moins) ou récemment rénovés, lesquels représentent ensemble 54 % du portefeuille. Ce choix, qui implique que la Sicafi commence maintenant à développer elle-même un nombre limité de projets dont elle a pu mesurer préalablement le degré de risque par rapport au gain de marge réalisable, permet de réduire les frais de maintenance pendant les premières années et de supprimer tout frais de rénovation à moyen terme, ce qui tend à maximiser le potentiel de plus-values à long terme.



#### Répartition par immeuble

Aucun immeuble ou complexe immobilier n'atteint le plafond de 20 % maximum du portefeuille par ensemble immobilier, le complexe Lambermont (blocs A, B, C et D) étant depuis mi 2009 le plus important du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium, avec 14 % du portefeuille, suivi de l'immeuble Giotto à Evere avec un peu plus de 7 %. Les six principaux sites représentent seulement 37 % du total du portefeuille.



<sup>1</sup> Calculs effectués sur base de la juste valeur des immeubles de placement hors immeubles destinés à la vente et hors projets de développement.

### 3.4 Les investissements de l'exercice



LAMBERMONT (BLOCS C ET D)

#### ADRESSE

Boulevard Lambermont 198-200 et avenue A. Desenfans 13-15 à 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

#### LOCALISATION

Le complexe est situé le long du boulevard Lambermont un peu après le centre sportif Kinetix

#### DESCRIPTION

Les blocs C et D, qui viennent compléter l'investissement dans les blocs A et B de ce complexe effectué en 2008, comprennent respectivement 44 appartements, une bibliothèque communale, 1 bureau-commerce pour le premier et 6 appartements pour le second



PETERMANNEN  
RIDDEERSSTRAAT/FONTEINSTRAT

#### ADRESSE

A l'intersection de la Riddersstraat 112-120, Petermannenstraat 2A et 2B, et Fonteinstraat, 98 – 100 à Louvain

#### LOCALISATION

A proximité immédiate du centre de la ville de Louvain

#### DESCRIPTION

Ce grand complexe se compose de deux immeubles de logement totalisant 138 appartements (82 % à une chambre), 2 commerces et 92 emplacements de parking en sous-sol

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

31 mai 2009 (bloc C), 29 juin 2009 (bloc D)

#### Année de construction

2009

#### Surfaces locatives

5 958 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

Voir ci-après au point 3.5

#### Superficie du terrain

Voir ci-après au point 3.5

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

17 décembre 2009

#### Année de construction

1994. Ce complexe fait l'objet d'une rénovation fondamentale par phases successives à partir du mois de mars 2010 et sera progressivement commercialisé à partir de mi 2010

#### Surfaces locatives

8 399 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

92

#### Superficie du terrain

34 ares 30 ca



### 3.5 Les Immeubles les plus importants du portefeuille

Les immeubles dont les informations détaillées sont reprises ci-après sont ceux dont la juste valeur au 31 décembre 2009 est égale ou supérieure à € 5 millions, classés par ordre décroissant.



**LAMBERMONT**  
(BLOCS A, B, C ET D)



**GIOTTO**



**GALERIE DE L'ANGE**



**LES MÊLÈZES**

#### ADRESSE

Boulevard Lambermont, 198-224 et avenue A. Desenfans 13-15 à 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

#### LOCALISATION

Le complexe formé de quatre bâtiments est situé le long du boulevard Lambermont à côté du centre sportif Kinetix

#### DESCRIPTION

Il comprend au total 127 appartements, deux bibliothèques communales (FR et NL), une crèche et un bureau-commerce

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

30 juin 2008 (bloc A), 30 novembre 2008 (bloc B), 31 mai 2009 (bloc C) et 29 juin 2009 (bloc D)

#### Année de construction

2008/2009

#### Surfaces locatives

14 110 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

109 parkings en sous-sol

#### Superficie du terrain

88 ares et 37 ca

#### ADRESSE

Avenue du Frioul, 2-10 à 1140 Bruxelles (Evere)

#### LOCALISATION

L'immeuble se trouve au coin de l'avenue du Frioul et de la rue de Genève et bénéficie d'une localisation calme, avec à l'arrière une vue directe sur un nouveau parc public

#### DESCRIPTION

L'immeuble comporte 85 appartements

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

2005

#### Année de construction

11 mars 2005 (réception provisoire)

#### Surfaces locatives

8 647 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

85 emplacements de parking en sous-sol

#### Superficie du terrain

24 ares 81 ca

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

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

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

1<sup>er</sup> juin 1999

#### Année de construction

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

#### Surfaces locatives

- magasins 1 675 m<sup>2</sup>
- appartements 1 880 m<sup>2</sup>
- bureaux et archives 578 m<sup>2</sup>
- réserves 299 m<sup>2</sup>
- total 4 432 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

néant

#### Superficie du terrain

18 ares 23

#### ADRESSE

Avenue de Calabre 34, 36, 38, à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

L'immeuble comporte 40 appartements dont 37 appartements sont propriété de Home Invest Belgium

#### Statut juridique

Copropriété, les biens de Home Invest Belgium représentant 92,5 % de l'ensemble

#### Date d'investissement

1<sup>er</sup> juin 1999

#### Année de construction

1995

#### Surfaces locatives

4 357 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

38 emplacements de parking en sous-sol

#### Superficie du terrain

21 ares 28 ca (copropriété)



### LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

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

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

31 mai 2002

#### Année de construction

1997/1998

#### Surfaces locatives

4 290 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

50 emplacements de parking en sous-sol

#### Superficie du terrain

21 ares 29 ca



### BIRCH HOUSE (COURS SAINT MICHEL)

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

L'immeuble de huit niveaux comprend 32 appartements deux chambres. Il fait partie d'un complexe comprenant cinq immeubles et une galerie commerciale

#### Statut juridique

Copropriété

#### Date d'investissement

18 juillet 2002

#### Année de construction

2001

#### Surfaces locatives

3 438 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

32 emplacements de parking en sous-sol

#### Superficie du terrain

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



### CLOS DE LA PÉPINIÈRE

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

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

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

15 décembre 2003

#### Année de construction

1993

#### Surfaces locatives

3 144 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

31 emplacements de parking en sous-sol

#### Superficie du terrain

9 ares 32 ca



### LES JARDINS DE LA CAMBRE

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

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

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

1<sup>er</sup> juin 1999

#### Année de construction

1992

#### Surfaces locatives

3 552 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

31 emplacements de parking en sous-sol

#### Superficie du terrain

13 ares 9 ca







### HAVERWERF

#### ADRESSE

Haverwerf, 1-10 à 2800 Malines

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

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



### CHARLES WOESTE I (RÉSIDENTIEL)

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

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



### ALLIÉS - VAN HAELEN

#### ADRESSE

Rue des Alliés, 218-226 et Boulevard van Haelen, 22-26 à 1190 Bruxelles (Forest)

#### LOCALISATION

Le complexe est implanté dans un quartier résidentiel de standing, à proximité du Parc Duden et de la Gare du Midi

#### DESCRIPTION

Il se compose de deux immeubles à appartements et de plusieurs maisons de maître adjacentes divisées en appartements



### COLOMBUS

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

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

#### Statut juridique

Copropriété

#### Date d'investissement

23 décembre 2008

#### Année de construction

2000

#### Surfaces locatives

3 399 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

néant

#### Superficie du terrain

52 ares 24 ca

#### Statut juridique

Copropriété

#### Date d'investissement

1<sup>er</sup> juin 1999

#### Année de construction

1983, rénovations en 1995, et 1996

#### Surfaces locatives

5 091 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

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

#### Superficie du terrain

2 hectares 7,36 ca

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

2007

#### Année de construction

1999

#### Surfaces locatives

4 189 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

30 boxes et 4 emplacements de parking en sous-sol

#### Superficie du terrain

19 ares 37 ca

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

2007

#### Année de construction

2007

#### Surfaces locatives

3 740 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

51 emplacements de parking à l'extérieur

#### Superficie du terrain

40 ares 77 ca

### 3.6 Les Projets de développement



**GROTE MARKT**



**JOURDAN - MONNAIES**



**JOURDAN 85**



**BELLIARD - INDUSTRIE**

#### ADRESSE

Grote Markt 31-32,  
9100 Saint-Nicolas

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

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

#### Statut juridique

Pleine propriété (Home Invest  
Belgium étant bailleur  
emphytéotique du rez-de-chaussée)

#### Date d'investissement

22 février 2005

#### Année de construction

2004

#### Surfaces locatives

- Rez-de-chaussée à usage  
commercial et de bureaux  
1 330 m<sup>2</sup>
- Appartements 1 422 m<sup>2</sup>
- Total 2 752 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

37 emplacements de parking à  
l'arrière

#### Superficie du terrain

24 ares 63 ca

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

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

#### DESCRIPTION

Complexe immobilier  
comprenant 26 appartements

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

15 décembre 2003

#### Année de construction

2002

#### Surfaces locatives

2 814 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

15 parkings en sous-sol

#### Superficie du terrain

9 ares 45 ca

#### ADRESSE

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

#### LOCALISATION

L'immeuble sera situé à proximité  
de l'Avenue Louise et de la Place  
Stéphanie

#### DESCRIPTION

Il sera composé de 23  
appartements et 1 bureau

#### ARCHITECTE

ASSAR architects

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

Fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010  
(estimation)

#### Surfaces locatives

2 408 m<sup>2</sup>

#### Emplacements de parking

24 emplacements de parking en  
sous-sol

#### Superficie du terrain

7 ares 53 ca

#### LOCALISATION

A l'angle des rues Belliard et de  
l'Industrie à 1000 Bruxelles, en  
marge du quartier européen  
Rue Belliard 21, pour la résidence  
hôtelière - Rue de l'Industrie,  
pour les six logements

#### DESCRIPTION

Projet de résidence hôtelière de  
109 appartements et un logement  
de fonction, et rénovation d'une  
ancienne maison de maître en six  
logements

#### ARCHITECTE

A2RC architects

#### Statut juridique

Pleine propriété

#### Date d'investissement

Fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011  
(estimation)

#### Surfaces locatives

3 688 m<sup>2</sup> pour la résidence hôtelière  
et 305 m<sup>2</sup> pour les 6 studios

#### Emplacements de parking

Néant

#### Superficie du terrain

7 ares 3 ca



# Déclaration de Gouvernance d'entreprise





## COMMUNICATION EN TOUTE TRANSPARENCE



Le premier Code belge de Gouvernance d'entreprise a été publié le 9 décembre 2004 à l'initiative conjointe de la Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA), de Euronext Brussels et de la FEB. Ce Code a été mis à jour pour tenir compte notamment des enseignements de la crise bancaire et financière et des nouvelles directives européennes. Il a été présenté dans sa nouvelle version le 12 mars 2009 (édition 2009).

Il recommande le suivi de règles de conduite, plus particulièrement aux sociétés cotées en bourse, les incitant à de bonnes pratiques (« best practices ») de gouvernance d'entreprise, en prêtant spécialement attention à la protection des actionnaires, en particulier celle des actionnaires minoritaires.

Home Invest Belgium a adopté le Code belge de gouvernance d'entreprise (édition 2009) comme son code de référence, sauf pour ce qui concerne certaines de ses dispositions, en raison notamment de la taille réduite de la société. Ainsi :

- la décision de créer un Comité d'audit et un Comité de nomination et de rémunération (voir aux points 2.2.3 et 2.2.4 ci-après) a été reportée jusqu'en janvier 2009 pour le premier et octobre 2009 pour le second, ces compétences étant assumées avant ces dates par le Conseil d'administration dans son ensemble.
- certains administrateurs ont été élus pour une durée supérieure à quatre ans, afin d'assurer un bon échelonnement des mandats au fil des années.
- l'évaluation de la contribution individuelle de chaque administrateur et membre des comités spécialisés (« assessment »), se fait jusqu'à présent de manière continue (et non pas périodique), compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil d'administration, ainsi que lors des renouvellements de mandat.
- compte tenu des contacts étroits entretenus par le management de la Sicafi avec ses actionnaires, tant lors de l'Assemblée générale annuelle, qu'au fil de l'année à l'occasion d'exposés et de présentations, il n'a pas été jugé utile jusqu'à présent de modifier les statuts pour permettre aux actionnaires représentant 5 % du capital, ou moins, de mettre un point à l'ordre du jour de l'Assemblée générale.
- le Comité d'audit, composé de quatre administrateurs, ne comporte pas une majorité d'administrateurs indépendants, mais un seul. Cette composition déroge au Code belge de gouvernance d'entreprises, mais est conforme

au prescrit de l'article 526 bis du code des sociétés.

- potentiellement les règles de rémunération des membres du Management exécutif peuvent diverger des recommandations reprises dans le Code belge de gouvernance d'entreprise (édition 2009) (voir ci-après au point 5. : « Rapport de rémunération ».

Les principaux systèmes de contrôle interne et de gestion des risques<sup>1</sup> sont les suivants :

- par le Management exécutif (voir ci-après sub 3.)
- par les différents comités spécialisés, singulièrement le comité d'audit (voir ci-après sub 2.2)
- par le Conseil d'administration (voir ci-après sub 2.1),

outre le contrôle externe exercé par le commissaire (voir ci-après sub 6.), en étroite collaboration avec le management exécutif et le comité d'audit.

## 1 Société Anonyme

Les deux promoteurs - la Générale de Banque, devenue Fortis Banque SA (BNP Paribas Fortis) et la Banque Bruxelles Lambert (devenue ING Belgique SA), de Home Invest Belgium ont opté d'emblée pour la forme juridique de société anonyme, celle-ci offrant les meilleures garanties d'égalité de traitement pour tous les actionnaires.

Par la suite, la Sicafi a développé progressivement sa propre organisation, en collaboration avec des syndicats et des agents immobiliers, pour assurer la gestion au sens large de son portefeuille - gestion commerciale et technique, gestion financière et administrative - ainsi que la prospection, l'étude, la négociation et la structuration de l'intégration des nouveaux investissements dans son portefeuille.

## 2 Conseil d'administration et Comités spécialisés

### 2.1 Conseil d'administration 2.1.1 Composition

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium se compose actuellement de huit administrateurs, dont sept non exécutifs et un exécutif, en l'occurrence l'administrateur délégué. Sur les sept administrateurs non exécutifs, trois sont indépendants au sens de l'article 524, § 4 alinéa 2<sup>2</sup> du Code des sociétés, et deux représentent les deux principaux actionnaires. La composition du Conseil d'administration doit garantir la prise de décisions dans l'intérêt de la société.

<sup>1</sup> Voir également le chapitre « Facteurs de risque ».

<sup>2</sup> Les critères d'indépendance prévus par cet article ont été remplacés par ceux prévus au nouvel article 526 ter du Code des sociétés. Toutefois, les administrateurs déjà nommés à ce jour (plus précisément avant le 8 janvier 2009), qui satisfont aux critères de l'article 526 ter, peuvent continuer à siéger en qualité d'administrateurs indépendants jusqu'au 1er juillet 2011. (cf. : article 24 § 3 de la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un Comité d'audit au sein des sociétés cotées).



La préférence est donnée à des personnes possédant une connaissance approfondie de l'immobilier, en particulier de l'immobilier résidentiel, et/ou bénéficiant d'expérience en gestion financière d'une société cotée, spécialement d'une Sicaif immobilière. Il importe dès lors que les membres du Conseil d'administration fassent preuve de complémentarité en termes de connaissances et d'expérience.

Des engagements ont été pris envers les deux actionnaires les plus importants de la Sicaif, le groupe VOP et AXA Belgium, en matière de représentation au Conseil d'administration (un mandat chacun). Actuellement, les administrateurs visés par ces engagements sont M. Liévin Van Overstraeten et M. Guy Van Wymersch-Moons.

**Michel Pleeck** : Président et Administrateur, Président du Comité de nomination et de rémunération



**Date de début de son premier mandat** : 13 avril 1999  
**Adresse professionnelle** : avenue Chant d'oiseaux 15, 1310 La Hulpe

**Autres fonctions** : Administrateur de sociétés  
**Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice** : 100 %  
**Rémunération et avantages** : néant  
**Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues** : 400  
**Expiration du mandat** : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2010

Le renouvellement du mandat de M. Michel Pleeck, pour une durée de 3 ans, est présenté à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 4 mai 2010. En cas d'approbation, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2013.

**Formation/expérience** : Ingénieur commercial Solvay (1972), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe ING (dernière fonction : Country Manager Belgium, ING Real Estate Capital Advisors).

**Xavier Mertens** : Administrateur délégué, Président du Comité d'investissement



**Date de début de son premier mandat** : 17 décembre 2002

**Adresse professionnelle** : Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles

**Autres fonctions** : membre du Conseil de direction de l'UPSI, membre du Comité exécutif de ULI Belgium

**Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice**: 100 %  
**Rémunération et avantages** : voir ci-après sub 5.

**Dispositions contractuelles** : voir ci-après sub 5.

**Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues** : 920  
**Expiration du mandat** : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015

**Formation/expérience** : Licencié en droit (KUL), Master in Business Administration (Lancaster), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités notamment à la Banque Anhyp et chez Fortis Real Estate.

**Guillaume Botermans** : Administrateur indépendant, membre des Comités d'audit et de nomination et rémunération



**Date de début de son premier mandat** : 2 mai 2007

**Adresse professionnelle** : Arm-Stones Partnership SPRL, avenue Louise 505, 1050 Bruxelles

**Autres fonctions** : Associé gérant de Arm-Stones Partnership SPRL, Administrateur de Pro Materia ASBL, Administrateur de M2 SA

**Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice** : 90 %  
**Rémunération et avantages** : néant

**Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues** : néant



**Expiration du mandat** : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2010

Le renouvellement du mandat de M. Guillaume Botermans, comme administrateur indépendant au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés, pour une durée de 6 ans, est présenté à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 4 mai 2010. En cas d'approbation, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2016.

**Formation/expérience** : Licencié et agrégé en sciences commerciales consulaires et financières (Jury ICHEC et Saint-Louis), licencié en économie européenne (ULB), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe Paribas, notamment au niveau de la gestion des certificats immobiliers.

**Ghislaine Darquennes** : Administrateur, Présidente du Comité d'audit



**Date de début de son premier mandat** : 13 avril 1999

**Adresse professionnelle** : Fortis Banque sa (BNP Paribas Fortis SA), Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles

**Autres fonctions** : Director, Corporate Finance, BNP Paribas Fortis Banque

**Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice** : 80 %

**Rémunération et avantages** : néant

**Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues** : 42

**Expiration du mandat** : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2010

Le renouvellement du mandat de Mme. Ghislaine Darquennes, pour une durée de 3 ans, est présenté à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 4 mai 2010. En cas d'approbation, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2013.

**Formation/expérience** : Licenciée en sciences économiques (ULB), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe BNP Paribas Fortis.

**Luc Delfosse** : Administrateur indépendant, membre du Comité de nomination et de rémunération



**Date de début de son premier mandat** : 19 septembre 2007

**Adresse professionnelle** : Delficom, Kapucijnendreef 62, 3090 Overijse

**Autres fonctions** : Membre du Comité de direction de Wilma Project Development

**Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice** : 100 %

**Rémunération et avantages** : néant

**Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues** : néant

**Expiration du mandat** : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2014

**Formation/expérience** : Licencié en sciences économiques et financières (ICHEC), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités, notamment au sein des groupes Codic, CDP, IVG et Wilma.

**Gaëtan Hannecart** : Administrateur indépendant



**Date de début de son premier mandat** : 1 juin 1999

**Adresse professionnelle** : Matexi Group NV, Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem

**Autres fonctions** : Administrateur délégué de Matexi Group NV

**Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice** : 70 %

**Rémunération et avantages** : néant

**Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues** : néant

**Expiration du mandat** : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2012

Formation/expérience : Ingénieur civil électromécanicien (KUL), Master in Business Administration (Harvard), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe Matexi.

**Liévin Van Overstraeten** : Administrateur



Date de début de son premier mandat : 23 mai 2008  
Adresse professionnelle : VOP SA, avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles

Autres fonctions : Administrateur délégué de VOP SA  
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 90 %  
Rémunérations et avantages : néant  
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues à titre personnel : 92

Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2014

Formation/expérience : Licencié en droit (KUL 1982) et Licencié en management PUB (Vlerick 1983), disposant en outre d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur immobilier, des centres sportifs et de la transformation du bois, en Belgique et en Roumanie.

**Guy Van Wymersch - Moons** : Administrateur et membre du Comité d'audit



Date de début de son premier mandat : 6 mai 2009  
Adresse professionnelle : AXA Belgium SA, boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles  
Autres fonctions : General Manager of Real Estate de AXA Belgium SA

Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 100 %

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues à titre personnel : néant

Expiration du mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015

Formation/expérience : Licencié en droit (UCL), Licencié en notariat (UCL), DES en droit de l'environnement (Facultés Universitaires Saint-Louis), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe AXA Belgium.

### 2.1.2 Compétences et fonctionnement

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium détermine la stratégie de l'entreprise et prend les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements.

Il établit les comptes semestriels et annuels de Home Invest Belgium, ainsi que le Rapport financier annuel, rédigé en prévision de l'Assemblée générale des actionnaires, le rapport financier semestriel ainsi que les déclarations intermédiaires.

Il approuve les rapports de fusion, décide de l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires. Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, sous forme de prospectus, rapports annuels et semestriels, communiqués de presse intermédiaires et ponctuels et de mises à jour du site web [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be). Il délègue la gestion journalière au Management exécutif, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle.

Le Conseil d'administration se réunit au moins sept fois par an et chaque fois qu'une opération particulière ou exceptionnelle le nécessite.

Au cours de l'exercice 2009, il s'est réuni à onze reprises.

Le Conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si au moins la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui délibérera valablement sur les points figurant à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés.

Il n'y a pas de règles statutaires particulières en matière de prise de décision par le Conseil d'administration.



Une distinction nette est instaurée entre les responsabilités de l'administrateur délégué et celles du président du Conseil d'administration. Ce dernier dirige le Conseil d'administration, s'assure de l'établissement de l'ordre du jour des réunions et de la transmission en temps utile des informations nécessaires aux administrateurs. L'administrateur délégué est chargé, quant à lui, de la gestion journalière de la société. Tous deux sont en contact régulier sur l'évolution des affaires. Le Conseil d'administration veille à ce que l'administrateur délégué dispose de pouvoirs suffisants pour assumer ses obligations et responsabilités.

### 2.1.3 Rapport d'activités du Conseil d'administration

A cours de l'exercice sous revue le Conseil d'administration a, de manière régulière, pris soin de remplir l'ensemble de ses compétences, telles que reprises ci-dessus sub 2.1.2. Ainsi :

- en matière d'investissement et de désinvestissement, il s'est prononcé sur tous les dossiers d'investissement et de désinvestissement que la Sicafi a envisagés. Dans leur très grande majorité, ces dossiers portaient sur des immeubles résidentiels ou mixtes sis en Belgique.
- il a examiné avec soin et précisé la politique de la société en matière de funding et de couverture de taux d'intérêt, telle que détaillée dans le chapitre I (Facteurs de risques).
- en date du 20 juin 2009, il a consacré une journée entière à une réflexion approfondie sur la stratégie de la société, principalement en matière d'investissement.

Evaluation des membres du Conseil d'administration : Comme indiqué dans le préambule du présent chapitre, l'évaluation de la contribution individuelle de chaque administrateur se fait jusqu'à présent de manière continue (et non pas périodique), compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil d'administration, ainsi que lors des renouvellements de mandat.

## 2.2 Comités spécialisés

### 2.2.1 Principe général

Les responsabilités et le fonctionnement de ces Comités sont expliqués de manière détaillée dans la Charte de Corporate Governance de la Sicafi qui peut être téléchargée sur le site internet de la Sicafi ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)).

### 2.2.2 Comité d'investissement

Le Comité d'investissement, présidé par M. Xavier Mertens, se compose des personnes suivantes :

- **Xavier Mertens**, Administrateur délégué
- **Michel Pleeck**, Président du Conseil
- **Ghislaine Darquennes**, Administrateur
- **Sophie Lambrighs**, représentant le groupe AXA Belgium
- **Johan Van Overstraeten**, représentant le groupe VOP
- **Marc Coppieters**, Portfolio manager

Il est l'organe de sélection, d'analyse et de préparation des dossiers d'investissement, leur approbation définitive restant toutefois confiée au Conseil d'administration.

Ce Comité s'est réuni à huit reprises au cours de l'exercice écoulé.

### 2.2.3 Comité d'audit

La loi du 17 décembre 2008 instituant un Comité d'audit dans les sociétés cotées est parue au Moniteur belge du 29 décembre 2008 (nouvel article 526 bis du Code des sociétés). Bien que Home Invest Belgium remplisse deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 5 de cette loi<sup>1</sup> et ne soit donc pas obligée de constituer un tel Comité, le Conseil d'administration de la Sicafi du 28 janvier 2009 a décidé de mettre en place un Comité d'audit (cfr. au chapitre IV « Rapport de gestion consolidé »). Il a été installé le 8 avril 2009.

Il dispose des compétences suivantes :

#### *a. Reporting financier :*

Il veille à l'intégrité de l'information financière chiffrée, en particulier en s'assurant de la pertinence des normes comptables appliquées par la Sicafi. Cet examen inclut l'évaluation de l'exactitude, du caractère complet et de la cohérence de l'information financière et couvre l'information financière périodique (rapport financier annuel, rapport semestriel, rapports périodiques) avant qu'elle ne soit publiée.

#### *b. Contrôle interne et gestion des risques :*

Il examine les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le Management exécutif pour s'assurer que les principaux risques soient correctement identifiés, gérés et portés à sa connaissance.

Il examine les commentaires relatifs au contrôle interne et à la gestion des risques repris dans le rapport financier annuel.

#### *c. Processus d'audit interne :*

Il évalue annuellement la nécessité de créer une fonction d'audit interne.

Il réexamine son propre règlement d'ordre intérieur, évalue sa propre efficacité et recommande au Conseil

<sup>1</sup> Il s'agit du nombre moyen de salariés qui est inférieur au seuil de 250 personnes et du chiffre d'affaires net annuel qui est inférieur au seuil de € 50 000 000 (cfr article 526 bis §3 du Code des sociétés)

d'administration les ajustements nécessaires.

*d. Processus d'audit externe :*

Il fait des recommandations au Conseil d'administration sur la sélection, la nomination et la reconduction du Commissaire et les conditions de son engagement. Il contrôle l'indépendance du Commissaire et aussi la nature et l'étendue des services autres que d'audit externe qui ont été fournis.

Le Comité d'audit est présidé par Mme. Ghislaine Darquennes, administrateur, et se compose des personnes suivantes :

- **Ghislaine Darquennes**, administrateur
- **Guillaume Botermans**, administrateur indépendant<sup>1</sup>
- **Michel Pleeck**, administrateur et Président du Conseil
- **Guy Van Wymersch-Moons**, administrateur.

Il se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour l'exécution de ses missions. En 2009, il s'est réuni à quatre reprises.

Le règlement d'ordre intérieur complet de ce Comité d'audit figure en annexe 2 de la Charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site web [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) de la Sicafi.

## 2.2.4 Comité de nomination et de rémunération

Le Conseil d'administration de la Sicafi qui s'est réuni le 21 octobre 2009 a mis en place un Comité de nomination et de rémunération. Il a été formellement installé le 12 février 2010.

Il est présidé par Michel Pleeck, administrateur et Président du Conseil et se compose des personnes suivantes :

- **Michel Pleeck**, administrateur
- **Guillaume Botermans**, administrateur indépendant
- **Luc Delfosse**, administrateur indépendant.

Home Invest Belgium a souhaité rassembler les fonctions de rémunération et de nomination au sein d'un seul et même Comité, bénéficiant en cela de la latitude que lui offrent les lignes de conduite figurant au Code belge de Gouvernance d'entreprise (édition 2009): « Le Comité de nomination et le Comité de rémunération peuvent être combinés à la condition que le Comité ainsi combiné remplisse les exigences de composition du Comité de rémunération ».

Le Comité de nomination et de rémunération de Home Invest Belgium fait régulièrement rapport au Conseil sur l'exercice de ses missions. Il se réunit au minimum deux fois par an et chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour

l'exécution de ses missions, lesquelles sont détaillées ci-dessous:

*a. dans son volet nomination :*

Il se réunit chaque fois que des modifications s'imposent dans la composition du Conseil d'administration, que ce soit pour une nouvelle nomination dans le cadre d'un élargissement du Conseil ou du Management exécutif, ou pour un renouvellement de mandat au sein du Conseil. Lorsque le Comité est appelé à traiter du renouvellement de mandat du Président du Conseil ou de la désignation de son successeur, la composition de ce Comité est élargie à l'ensemble du Conseil d'administration, hors présence de son Président.

Il veille à ce que le processus de nomination et de réélection des membres du Conseil d'administration ou du Management exécutif s'organise de manière aussi objective et professionnelle que possible.

Plus particulièrement, ce comité:

- évalue périodiquement la taille et la composition du Conseil d'administration et celle du Management exécutif ;
- identifie les compétences requises pour la (les) fonction(s) à remplir ;
- examine les questions relatives aux postes d'administrateurs ou de membres du Management exécutif à pourvoir ou à renouveler, et
- établit la liste des candidats à approcher ou à retenir pour ces fonctions.

*b. dans son volet rémunération :*

Il formule des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres du Management exécutif.

Il formule également des propositions au Conseil d'administration sur la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du Management exécutif.

Il prépare le rapport de rémunération qui sera inséré par le Conseil d'administration dans sa déclaration de Gouvernance d'entreprise et commente ce rapport lors de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires. Dans le cadre de ses responsabilités, le Comité de nomination et de rémunération a accès à tous les moyens qu'il estime nécessaires, y compris aux avis externes.

Le règlement d'ordre intérieur complet de ce Comité de nomination et de rémunération figure en annexe 4 de la Charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site web [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) de la Sicafi.

<sup>1</sup> Les critères d'indépendance prévus par par l'article 524 § 4, alinéa 2 du Code de Sociétés ont été remplacés par ceux repris au nouvel article 526 ter du Code des sociétés. Toutefois, les administrateurs déjà nommés à ce jour (plus précisément avant le 8 janvier 2009), qui satisfont aux critères de l'article 526 ter, peuvent continuer à siéger en qualité d'administrateurs indépendants jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2011 (cf. : article 24 § 3 de la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un Comité d'audit au sein des sociétés cotées).





### 2.2.5 Rapport d'activités des Comités

Compte tenu du fait que le Comité d'investissement n'est pas prévu dans le Code belge de gouvernance d'entreprises (édition 2009) et que le Comité d'audit, d'une part, et le Comité de nomination et de rémunération, d'autre part, ont été créés fin 2009 ou début 2010 et viennent donc de commencer leurs activités, la société a décidé de ne pas dresser de rapport d'activités sur le fonctionnement de ces différents comités en 2009.

### 2.3 Pouvoirs de représentation

Dans tous les cas constitutifs d'un acte de disposition se rapportant à un bien immobilier (tel que défini à l'article 2, 4° de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières), la société est représentée par deux administrateurs agissant conjointement.

## 3 Management exécutif

Dans le passé, seul l'Administrateur délégué, M. Xavier Mertens intervenait en qualité de dirigeant effectif de la Sicafi au sens de l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. En fin d'exercice 2009, Home Invest Belgium a introduit un dossier auprès des Autorités visant à élargir la direction effective de la Sicafi à un second membre. Après approbation, le Management exécutif a été mis en place par le Conseil d'administration avec effet au 21 janvier 2010. Il se compose donc à présent de M. Xavier Mertens, Administrateur délégué et de la SPRLU YLKATT, ayant comme représentant permanent, M. Jean-Luc Colson, Manager Finance.

#### Xavier Mertens

Administrateur délégué : voir ci-dessus au point 2.1.1 (Conseil d'administration)

#### Jean-Luc Colson

(représentant permanent de la SPRLU YLKATT)  
Manager Finance



**Date du début du mandat :** 21 janvier 2010

**Adresse professionnelle :** Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles

**Formation/expérience :** Gradué en comptabilité (HEMES SAINTE MARIE), ayant rempli diverses fonctions financières notamment chez AXA Belgium, ING Real Estate et Home Invest Belgium.

**Autres fonctions :** Administrateur de Home Invest Management SA, Belliard 21 SA et Alltherm SA

**Rémunération de base :** € 125 000.

**Rémunération variable :** voir ci-dessous sub 5.

**Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues :** néant

Le Conseil d'administration attribue, entre autres, les responsabilités et missions suivantes au Management exécutif :

#### a. Gestion immobilière :

- l'examen de tout dossier d'investissement et de désinvestissement et la tenue des négociations requises à cette fin ;
- la présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Comité d'investissement et au Conseil d'administration ;
- la préparation de l'acquisition ou de l'aliénation d'un droit réel sur un immeuble, ainsi que la structuration des transactions et la négociation des documents contractuels ;
- la mise en location et le renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location ;
- l'exécution de la politique d'assurance, y compris la détermination de la couverture concrète, le choix de l'assureur et la gestion des sinistres ;
- la gestion et le règlement des litiges en matière de recouvrement de loyer et d'autres sujets directement liés à la gestion des immeubles ;
- le suivi de la politique d'entretien, de rénovation des immeubles et de développement de projets pour compte propre, y compris :
  - i. la planification, l'adjudication et la réalisation des travaux ;
  - ii. le suivi et la gestion des projets de la Sicafi pour compte propre (introduction des permis, enquêtes publiques, charges d'urbanisme)
- le suivi et la coordination des activités des experts immobiliers agréés ;
- la gestion de la documentation immobilière et l'informatisation de la Sicafi.

**b. Financement :**

- les transactions financières ;
- la gestion des dépôts à court et long termes et les avances à terme fixe ;
- la conduite des discussions avec les institutions financières en matière de demande de facilités de crédit, de financement à long terme et d'instruments de couverture.

**c. Personnel :**

- la gestion du personnel ;
- la nomination et le licenciement des collaborateurs qui ne font pas partie du Management exécutif, la détermination de leur rémunération et des modalités de leur contrat ;
- la présentation du budget du personnel et de l'organigramme et son suivi.

**d. Informations financières :**

- la préparation de toutes les informations financières et autres, ainsi que des rapports exigés au plan légal ;
- la remise au Conseil d'administration d'une situation financière trimestrielle objective et complète ;
- la préparation exhaustive, ponctuelle et exacte des résultats financiers de la Sicafi conformément aux normes comptables ;
- la mise en place de contrôles internes visant les systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de suivi des risques financiers et autres.

**e. Représentation externe :**

- la fourniture de toutes les informations nécessaires aux actionnaires, aux autorités compétentes ou autres autorités de marché ;
- le point de contact central et l'interlocuteur de ces instances ;
- la représentation de la Sicafi dans le cadre de ses compétences ;
- l'administrateur délégué suit et coordonne les « Investor Relations » et consulte le Président du Conseil d'administration pour tous les sujets de fond pouvant être considérés comme sensibles pour l'évolution du cours de Bourse de la Sicafi.

Le Management exécutif rend compte au Conseil d'administration de ses responsabilités et de ses missions. Il fournit en temps utile, d'abord au Président, puis au Conseil d'administration, toutes les informations nécessaires à l'exécution de ses obligations.

Le règlement d'ordre intérieur complet de ce Management exécutif figure en annexe 3 de la Charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) de la Sicafi.

**f. Evaluation :**

Les membres du Management exécutif font l'objet d'une évaluation annuelle formelle par le Comité de nomination et de rémunération, dans le cadre de la détermination de leurs honoraires variables, sur base des objectifs et des critères déterminés en début d'année (voir points 5.4 et 5.5 ci-après).

## 4 Equipe de gestion



Le Management exécutif est assisté par une équipe de huit collaborateurs et collaboratrices et d'un travailleur indépendant, qui émargent respectivement au pay-roll de Home Invest Management et de Belliard 21, toutes deux filiales consolidées de la Sicafi.

Pour le surplus, Home Invest Belgium s'appuie sur des agents immobiliers spécialisés en vue de mener à bien de manière aussi efficace que possible la location de ses immeubles ou leur mise en vente. Ces agents immobiliers sont sélectionnés avec soin en fonction de la localisation de l'immeuble, de son positionnement et du type de clientèle recherché.

Home Invest Belgium fait par ailleurs appel à des syndics de copropriété en vue de l'assister dans la gestion technique de ses immeubles et la répartition des charges communes.

Une attention particulière est apportée à la réputation de sérieux et de probité de ces différents intervenants.



## 5 Rapport de rémunération

Le rapport de rémunération, établi ci-après, a été arrêté par le Comité de nomination et de rémunération en date du 23 mars 2010.

Il reprend les informations préconisées au Code belge de gouvernance d'entreprise (édition 2009).

### 5.1 Procédure interne adoptée pendant l'exercice 2009

Le Comité de nomination et de rémunération ayant été formellement mis en place début 2010, les questions relatives à la politique en matière de rémunération des administrateurs non exécutifs et des managers exécutifs<sup>1</sup> et la détermination du niveau de leur rémunération ont été prises en charge par le Conseil d'administration dans son ensemble, au cours de différentes réunions échelonnées sur l'ensemble de l'exercice.

### 5.2 Politique de rémunération des managers exécutifs pendant l'exercice 2009

Courant 2009, le Conseil d'administration a ainsi arrêté les nouvelles conditions de rémunération de l'administrateur délégué, et celles applicables à partir du 21 janvier 2010 à la SPRLU YLKATT, représentée de manière permanente par M. Jean-Luc Colson.

- Principes de base : une juste rémunération de base, tenant compte du poids de la fonction, du niveau de connaissances requis, de l'importance de l'entreprise, augmentée d'une rémunération variable plafonnée, fonction des résultats obtenus par rapport aux objectifs convenus.
- Importance relative des différentes composantes de la rémunération :

Le Conseil a souhaité plafonner les rémunérations variables :

- Pour l'administrateur délégué : maximum 28 % de la rémunération de base (voir ci-après sub 5.4)
- Pour la sprlu YLKATT : maximum 16 % de la rémunération de base (voir ci-après sub 5.5).
- Il n'y a pas de primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquiescer des actions.
- Il n'y a pas eu de modification importante de la politique de rémunération intervenue depuis la clôture de l'exercice.

### 5.3 Rémunération des administrateurs non exécutifs

Aucun administrateur non exécutif ne bénéficie d'une rémunération fixe ou variable, de quelque nature que ce soit. Ils peuvent toutefois rentrer des notes de frais pour les dépenses exposées dans l'exercice de leur mandat.

En 2009, seul le Président du Conseil a usé de cette faculté pour un montant total de € 6 529,74.

Fin 2009, le Conseil d'administration a toutefois décidé de mettre en place un régime de jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des différents Comités spécialisés. Un dossier a été introduit dernièrement à cet effet auprès des autorités de contrôle, conformément au prescrit de l'article 20 §2 de l'A.R. du 10 avril 1995. En cas d'approbation, ce nouveau régime entrera en application avec effet au début de l'exercice 2010, à concurrence de € 500 par séance du Conseil, et de € 300 par séance de Comité. Les membres du Management exécutif qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces indemnités.

### 5.4 Rémunération de l'Administrateur délégué,

M. Xavier Mertens, lequel est également un des dirigeants effectifs de la sicafi (dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue au mois de mai 2002, assortie d'un premier avenant signé le 21 décembre 2005 et d'un second avenant signé le 19 août 2009) :

- Exercice 2009 :  
Le coût total de la rémunération de l'Administrateur délégué à charge de l'exercice 2009 s'est élevé à € 300 135 (honoraires fixes de € 225 000, honoraires variables de € 40 134,60 attribués en 2009 pour l'exercice 2008 et provision de € 35 000 pour les honoraires variables pour l'exercice 2009 qui seront attribués en 2010).
- Exercices 2010 et 2011 :  
Le second avenant à la convention d'entreprise prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 250 000 au titre de 2010 et de € 270 000 au titre de 2011, et une rémunération variable pouvant aller de 5 % à 28 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.  
L'administrateur délégué bénéficie en outre d'un GSM et du remboursement de ses frais de communication GSM, et est défrayé à concurrence de € 10 000 maximum par an pour les frais exposés pour la Sicafi (restaurants, voyages etc).

Sa rémunération variable est déterminée sur base de l'application des cinq critères d'évaluation suivants au cours de l'exercice considéré :

- la gestion du taux d'occupation des immeubles,
- l'accélération du processus de cession d'immeubles/terrains,
- l'implémentation des autres axes stratégiques arrêtés par le Conseil,
- le Corporate Management en général, et
- l'accentuation de la communication vers l'extérieur.

<sup>1</sup> Il s'agit des dirigeants effectifs au sens de l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004.

Il ne bénéficie pas de plan de pension ni d'assurances complémentaires ou d'autres avantages. Comme indiqué ci-dessus sous le point 5.2, il n'y a pas de primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquiescer des actions.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ :  
La convention d'entreprise conclue avec l'Administrateur délégué prévoit, en cas de résiliation par la Sicafi, un préavis de minimum six mois, à majorer d'une indemnité de rupture de minimum 1 mois par année de prestations sans pouvoir dépasser un total de douze mois. Elle sera calculée en tenant compte tant de la rémunération fixe que de la rémunération variable.

Ces dispositions contractuelles divergent potentiellement<sup>1</sup> des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprises (édition 2009). Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération de l'Administrateur délégué d'une part et de l'expérience acquise d'autre part, le Conseil d'administration estime que ces dispositions sont équilibrées.

## 5.5 Rémunération de la sprlu YLKATT

(dans le cadre d'une convention d'entreprise, à dater du 21 janvier 2010)

La convention de délégation à la direction effective du 21 janvier 2010, avec la sprlu Ylkatt représentée par son gérant statutaire M. Jean-Luc Colson, Manager Finance, prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 125 000 et une rémunération variable pouvant aller de 5 % à 16 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné, fonction du degré de réalisation des objectifs fixés pour l'exercice 2010 et payable pour la première fois au cours de la première quinzaine d'avril 2011.

La sprlu YLKATT bénéficie en outre d'un GSM, du remboursement des frais de communication GSM et est défrayée pour les frais exposés pour le compte de la Sicafi.

Sa rémunération variable est déterminée sur base de l'application des cinq critères d'évaluation suivants au cours de l'exercice considéré :

- l'accélération du processus de cession d'immeubles/terrains,
- la gestion des impayés,
- la gestion administrative, des ressources humaines et de l'organisation informatique, le reporting interne et pour le Conseil,
- le contrôle de la marge opérationnelle,
- l'implémentation des autres axes stratégiques

arrêtés par le Conseil.

Elle ne bénéficie pas de plan de pension ni d'assurances complémentaires ou d'autres avantages. Comme indiqué ci-dessus sous le point 5.2, il n'y a pas de primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquiescer des actions.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ :  
La convention d'entreprise conclue avec la sprlu YLKATT prévoit, en cas de rupture du contrat par la Sicafi, un préavis de neuf mois à majorer d'une indemnité de rupture de trois mois. La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir.  
L'indemnité de rupture de trois mois sera majorée d'un demi mois par année de prestations de services, sans pouvoir dépasser un total de neuf mois. Cette indemnité sera calculée en tenant compte tant de la rémunération fixe que de la rémunération variable.

Ces dispositions contractuelles divergent potentiellement<sup>1</sup> des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprises (édition 2009). Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération de la sprlu YLKATT d'une part et de l'expérience acquise d'autre part, le Conseil d'administration estime que ces dispositions sont équilibrées.

## 6 Commissaire

Le Commissaire de Home Invest Belgium est Monsieur André Clybouw, réviseur d'entreprises, administrateur de la SCCRL PKF, réviseurs d'entreprises, établie Potvlietlaan 6 à 2600 Anvers.

Le Commissaire a bénéficié d'honoraires s'élevant au total à € 41 200,50 TVAC répartis comme suit :

- Emoluments du Commissaire : € 26 378
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le Commissaire :
  1. Autres missions d'attestation : € 7 865
  2. Autres missions extérieures à la mission de révision : € 6 957,50
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les Commissaire(s) est lié (sont liés) :
  1. Missions de conseils fiscaux : € 0

Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 4 mai 2010 ; en effet,

<sup>1</sup> En cas de conversion de la période de préavis, ou d'une partie de celle-ci, en indemnité de rupture, l'indemnité maximale de 12 mois préconisée par le Code belge de gouvernance d'entreprises (édition 2009) pourrait être dépassée.



selon les recommandations de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, son mandat ne peut être renouvelé une 3<sup>ème</sup> fois.

L'Assemblée générale aura à se prononcer sur la proposition du Conseil d'administration de nommer à sa place Monsieur Karel Nijs, réviseur d'entreprises, établi Potvlietlaan 6 à 2600 Anvers.

## 7 Expert immobilier

La SA Winssinger & Associés<sup>1</sup> (RPM Bruxelles : 0422.118.165), ayant son siège social chaussée de La Hulpe 166 à 1170 Bruxelles, Belgique (tél.: +32 (0)2 629 02 90), représentée par M. Philippe Winssinger, a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant dès l'origine de la Sicafi. Elle bénéficie d'une expérience développée depuis de très nombreuses années dans le domaine de l'expertise immobilière, notamment résidentielle.

Winssinger & Associés réalise l'évaluation des biens immobiliers au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeubles, ou de la fusion/scission de société(s) immobilière(s) avec la Sicafi ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la Sicafi par d'autres moyens. Une évaluation est également réalisée à la fin de chaque trimestre et de l'exercice. Sa rémunération annuelle, plafonnée, a été fixée en mai 2005 à 0,06 % (HTVA) de la valeur d'investissement du portefeuille. La rémunération annuelle est payée par tranches trimestrielles sur base de la valeur d'investissement du portefeuille calculée à la fin du trimestre correspondant.

## 8 Prévention des conflits d'intérêt

### 8.1 Dans le chef des membres du Conseil d'administration et du Management exécutif

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux articles 523 et 524 du Code des sociétés, ainsi qu'à l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

Si Home Invest Belgium se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Home Invest Belgium estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération et de

prendre part au vote.

Cette règle est reprise telle quelle dans la charte de gouvernance d'entreprise à laquelle tous les administrateurs ont adhéré.

Par ailleurs, les négociations de Home Invest Belgium avec ses différents banquiers, notamment dans le cadre de demandes de crédits et d'opérations de couverture de taux, sont entièrement confiées au Management exécutif dans le cadre de la gestion journalière. Après conclusion de telles opérations, il informe le Conseil d'administration des conditions obtenues.

Au cours de l'exercice 2009, aucune transaction ayant donné lieu à une situation de conflits d'intérêt au sens de l'article 523 du Code des sociétés ou du Code belge de gouvernance d'entreprise n'a été conclue<sup>2</sup>. Toutefois Luc Delfosse, Gaëtan Hannecart et Ghislaine Darquennes se sont trouvés dans une situation de conflit d'intérêts potentielle, non couverte par l'article 523 du Code des sociétés, et se sont portés volontairement absents de certains Conseils d'administration.

Deux administrateurs de Home Invest Belgium, Gaëtan Hannecart et Guy Van Wymersch-Moons, sont également administrateurs d'autres Sicafi, respectivement de Cofinimmo et de Leasinvest Real Estate. Compte tenu du fait que ces deux Sicafi investissent presque exclusivement dans des secteurs du marché immobilier dans lesquels Home Invest Belgium n'investit pas, les risques de conflit d'intérêt sont toutefois très réduits.

Le Management exécutif est soumis aux mêmes règles en matière de conflits d'intérêts que le Conseil d'administration.

### 8.2 Dans le chef des fournisseurs de services

La société poursuit une politique rigoureuse en vue d'éviter les conflits d'intérêt dans le chef de ses fournisseurs de services. Ainsi, il est demandé aux principaux d'entre eux d'adhérer à, et de signer pour accord, la charte de gouvernance d'entreprises, singulièrement en matière de conflits d'intérêts et de prévention des délits d'initiés (voir point 9 ci-après). Pour ce qui concerne plus particulièrement l'expert immobilier, la convention conclue avec la Sicafi prévoit qu'en cas de conflit d'intérêts, l'évaluation initiale du bien immobilier sera confiée à un autre expert immobilier agréé.

<sup>1</sup> Pays d'origine : Belgique –  
Législation régissant ses activités :  
législation belge.

<sup>2</sup> Pour le surplus : voir chapitre  
Rapport de gestion, point 3.8.



## 9 Prévention des délits d'initiés

Compte tenu de la réputation d'intégrité de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration a mis en place un Code de conduite applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la Sicafi par des administrateurs et des collaborateurs de la Sicafi ou de ses filiales<sup>1</sup>.

Ce Code prévoit entre autres :

- la réalisation d'un calendrier des périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de la Sicafi n'est pas autorisée : par exemple, entre le moment où les administrateurs prennent connaissance des résultats financiers et le deuxième jour ouvrable suivant leur date de publication (« périodes fermées ») ;
- la désignation d'un « compliance officer » qui a pour missions de mettre au point ce calendrier en début d'exercice et d'en assurer le suivi dans le cadre du respect du Code de conduite par les administrateurs et les collaborateurs de la Sicafi ;
- l'obligation de notification écrite préalable au « compliance officer », avant toute transaction portant sur des actions de la Sicafi ;
- l'attente d'une réponse positive du « compliance officer » avant la réalisation de toute transaction.

Le « compliance officer » est M. Michel Pleeck, Président du Conseil d'administration. Pour ce qui concerne les transactions éventuelles que Michel Pleeck souhaiterait effectuer, le « compliance officer » est M. Xavier Mertens.

## 10 Banque dépositaire

Fortis Banque SA (BNP Paribas Fortis - RPM Bruxelles : 0403.199.702)<sup>2</sup>, ayant son siège social Montagne du Parc 3 à B - 1000 Bruxelles (tél : +32 (0)2 565 11 11), a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafs immobilières. En sa qualité de banque dépositaire, BNP Paribas Fortis est tenue de remplir les obligations découlant de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995. Le dépositaire est en possession de tous les actes et documents officiels relatifs aux modifications intervenues dans l'actif de la Sicafi et se charge d'actualiser l'inventaire à chaque changement du parc immobilier. La rémunération est fixée forfaitairement

à € 15 000 indexé annuellement. Pour l'exercice 2009, cette rémunération s'élevait à € 15 752,28.

Home Invest Belgium et BNP Paribas Fortis ont également signé une convention de banque dépositaire déléguée avec ING Belgique (0403.200.393), dont le siège social est établi avenue Marnix 24 à B - 1000 Bruxelles, pour la garde d'une partie des actifs sous forme d'espèces.

## 11 Service financier

Fortis Banque SA (BNP Paribas Fortis)<sup>3</sup> intervient en tant que 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).

La rémunération est fixée, pour ce qui concerne les titres dématérialisés, à 0,2 % de la valeur nette du coupon mis en paiement. Tandis que la rémunération pour les titres au porteur s'élève à 2 % du coupon net majoré de € 0,1 par coupure encaissée. Cette rémunération est soumise à la TVA.

## 12 Liquidity provider

ING Equity Markets<sup>4</sup> intervient en qualité de « liquidity provider » de l'action Home Invest Belgium. Sa rémunération annuelle forfaitaire s'élève à € 5 000 HTVA.

## 13 Promoteurs

Fortis Banque SA (BNP Paribas Fortis, ayant son siège social Montagne du Parc 3 à B - 1000 Bruxelles, et ING Belgique, ayant son siège social avenue Marnix 24 à B - 1000 Bruxelles sont intervenues en qualité de Promoteurs de la Sicafi conformément aux dispositions des articles 2, 10° de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

<sup>1</sup> Ce Code de conduite figure en Annexe 1 de la Charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) de la Sicafi.

<sup>2</sup> Pays d'origine : Belgique - Législation régissant ses activités : législation belge.

<sup>3</sup> Cette convention est une opération visée à l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis, puisque Fortis Banque SA était promoteur de la Sicafi.

<sup>4</sup> Cette convention est une opération visée à l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis, puisque ING Belgique était promoteur de la Sicafi.



# Etats financiers<sup>1</sup>





## CROISSANCE RÉGULIÈRE

Les comptes annuels consolidés 2009 de Home Invest Belgium englobent ceux de ses filiales, la SA Home Invest Management (100%), la SA Belliard 21 (100%) et la SA Alltherm (100%).

Les critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») sont appliqués depuis les comptes annuels de l'exercice 2006.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Certains chiffres repris dans les tableaux et le texte du présent chapitre peuvent présenter une différence d'arrondi.

<sup>2</sup> Les rapports financiers annuels (qui comprennent les états financiers consolidés, avec une version abrégée des comptes statutaires, les rapports de gestion consolidés, le rapports du commissaire et les rapports d'expertise), les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels, la description de la situation financière, les informations concernant les parties liées et les informations financières historiques concernant les filiales de la sicafi concernant les exercices 2008 et 2007, sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel.

## 1 Bilan (consolidé)

BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)	Annexe	2009	2008
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>227 160 629</b>	<b>209 324 419</b>
B. Immobilisations incorporelles	15	1 815	3 896
C. Immeubles de placement	16	225 625 958	207 687 474
E. Autres immobilisations corporelles	18	53 236	81 035
F. Actifs financiers non courants	24	105 846	91 293
G. Créances de location financement	19	1 373 774	1 460 721
<b>II. Actifs courants</b>		<b>7 108 327</b>	<b>5 101 577</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	20	2 176 005	641 195
C. Créances de location financement	19	86 947	81 273
D. Créances commerciales	21	1 207 863	774 446
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	1 656 784	1 995 627
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	1 964 597	1 543 240
G. Comptes de régularisation	23	16 131	65 797
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	26	<b>149 050 809</b>	<b>147 090 631</b>
A. Capital		70 946 880	69 730 907
B. Prime d'émission		19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)		-757 323	-757 323
D. Réserves		70 043 381	70 535 113
E. Résultat			
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs		4 321 403	3 556 025
E.2. Résultat de l'exercice en cours <sup>(2)</sup>		7 811 649	6 608 088
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-19 608 464	-19 626 194
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-2 800 381	-2 049 649
<b>PASSIFS</b>		<b>85 218 147</b>	<b>67 335 365</b>
<b>I. Passifs non courants <sup>(3)</sup></b>		<b>80 011 639</b>	<b>63 595 057</b>
B. Dettes financières non courantes		76 848 750	61 481 093
C. Autres passifs financiers non courants		3 162 889	2 113 964
<b>II. Passifs courants <sup>(3)</sup></b>		<b>5 206 508</b>	<b>3 740 308</b>
B. Dettes financières courantes	24	835 312	559 355
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	3 205 872	1 641 540
E. Autres passifs courants	25	692 153	1 319 867
F. Comptes de régularisation	23	473 171	219 546
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>(1)</sup>		2 815 630	2 790 465
Valeur nette d'inventaire		149 050 809	147 090 631
Valeur nette d'inventaire par action		52,94	52,71
Endettement selon A.R. du 21 juin 2006		81 582 087	65 001 855
Taux d'endettement		34,82 %	30,31 %

(1) Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542, duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en auto contrôle (IAS33, alinéa 20).

(2) La rubrique E.2. est calculée sur base du résultat net du compte de résultat diminué de la rubrique XVIII. « Variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

(3) Un reclassement entre les passifs non courants et les passifs courants a été opéré sur l'exercice 2008 à concurrence de € 65 000 et concerne le transfert du long terme vers le court terme d'un crédit bancaire.



## 2 Compte de résultats (consolidé)

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)	Annexe	2009	2008
I. Revenus locatifs	4	13 895 469	11 892 750
III. Charges relatives à la location	4	-219 846	-202 278
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>13 675 622</b>	<b>11 690 472</b>
IV. Récupération de charges immobilières	5	87 602	89 35
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	5	366 730	345 292
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	5	-1 255 773	-1 099 312
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>12 874 181</b>	<b>11 025 810</b>
IX. Frais techniques	6	-1 261 645	-1 091 005
X. Frais commerciaux	7	-480 575	-373 367
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	8	-197 475	-75 260
XII. Frais de gestion immobilière	8	-1 492 323	-1 217 362
(+/-) Charges immobilières		-3 432 018	-2 756 994
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>9 442 163</b>	<b>8 268 815</b>
XIV. Frais généraux de la société	9	-518 191	-450 420
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (A)</b>		<b>8 923 972</b>	<b>7 818 395</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (B)	10	1 288 364	845 247
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (C)		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (D)	10	270 644	-1 334 719
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (E)</b>		<b>10 482 980</b>	<b>7 328 923</b>
XIX. Revenus financiers	11	271 082	527 827
XX. Charges d'intérêts	12	-2 241 000	-2 469 640
XXI. Autres charges financières	13	-424 747	-77 477
(+/-) Résultat financier		-2 394 665	-2 019 290
<b>RESULTAT AVANT IMPOT (F)</b>		<b>8 088 315</b>	<b>5 309 633</b>
XXII. Impôt des sociétés	14	-6 022	-21 00
XXIII. Exit Tax	14	0	-15 257
(+/-) Impôts		-6 022	-36 264
<b>RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE (G)</b>		<b>8 082 294</b>	<b>5 273 369</b>
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action		2,92	2,13
Résultat net courant = ( G ) - ( B ) - ( C ) - ( D )		6 523 285	5 762 841
<b>RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION</b>		<b>2,36</b>	<b>2,33</b>
Résultat sur portefeuille = ( B ) + ( C ) + ( D )		1 559 009	-489 472
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION</b>		<b>0,56</b>	<b>-0,20</b>
Résultat distribuable attribuable aux propriétaires de la société mère <sup>(6)</sup>		7 695 513	6 751 726
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION</b>		<b>2,78</b>	<b>2,73</b>
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine		2 764 079 <sup>(1)</sup>	2 475 725
Nombre d'actions en fin de période		2 815 630 <sup>(2)</sup>	2 790 465
<b>Dividende proposé <sup>(7)</sup></b>		<b>2,43</b>	<b>2,36</b>
Marge d'exploitation <sup>(3)</sup>		69,32 %	70,91 %
Marge opérationnelle avant impôt <sup>(4)</sup>		50,72 %	52,60 %
Marge nette courante <sup>(5)</sup>		50,67 %	52,27 %
Taux de distribution <sup>(9)</sup>		87,28 %	86,54 %
<b>Autres éléments du résultat complet :</b>			
Variation de la juste valeur des instruments financiers <sup>(10)</sup>		-750 732	-2 501 435
Résultat complet attribuable aux propriétaires de la société mère <sup>(8)</sup>		7 331 561	2 771 933
Résultat complet attribuable aux propriétaires de la société mère, par action		2,65	1,12

(1) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance est corrigé pour tenir compte des 109 111 actions ayant jouissance à partir du 1er juin 2009 au prorata et les 12 177 actions ayant jouissance à partir du 1er juillet 2009 au prorata. Les 12 912 actions détenues en autocontrôle sont exclus (IAS33, alinéa 20).

(2) Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542, duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, alinéa 20). Nous obtenons donc 2 815 630 actions en fin de période. La différence entre 2008 et 2009 provient des 25 165 actions émises dans le cadre de la fusion avec la SA Les Erables Invest.

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

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

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

(6) Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon l'AR du 21 juin 2006 - article 7 s'élève à € 7 915 526 soit € 2,85 par action (actions en autocontrôle incluses). Au 31 décembre 2008, il s'élevait à € 6 825 196 soit € 2,74 par action. Toutes les autres références au résultat distribuable dans le présent communiqué ont trait au résultat distribuable sur base consolidée.

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

(8) Il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

(9) Dividende / résultat distribuable.

(10) Les instruments financiers concernent uniquement ceux comptabilisés directement en fonds propres conformément à IAS 39.

La réconciliation du résultat net de l'exercice avec la rubrique E2 du bilan est reprise au chapitre IV Rapport de Gestion.



### 3 Tableau de variation des fonds propres (consolidé)

En €	A. Capital social	B. Primes d'émissions	C. Actions propres
<b>SOLDE AU 31/12/2007</b>	<b>59 729 001</b>	<b>19 093 664</b>	<b>-658 177</b>
Transfert			
Apport en nature VOP (Scission partielle)	10 062 486		
Fusion JBS	29 000		-99 145
Variations résultant de la vente d'un immeuble			
Variations résultant de transfert de rubrique			
Dividende distribué			
Résultat de l'exercice (A)			
Variation de la juste valeur des immeubles (B)			
Variation de la juste valeur des instruments de couverture (C)			
<b>Résultat total de l'exercice (A+B+C)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Autre augmentation (diminution)	-89 581		
<b>SOLDE AU 31/12/2008</b>	<b>69 730 907</b>	<b>19 093 664</b>	<b>-757 323</b>
Transfert			
Les Erables Invest	1 246 938		
Variations résultant de la vente d'un immeuble			
Dividende distribué			
Résultat de l'exercice (A)			
Variation de la juste valeur des immeubles (B)			
Variation de la juste valeur des instruments de couverture (C)			
<b>Résultat total de l'exercice (A+B+C)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Autre augmentation (diminution)	-30 965		
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>70 946 880</b>	<b>19 093 664</b>	<b>-757 323</b>

	D. Réserves	E.1. Résultats reportés	E.2. Résultats de l'exercice	F. Droits s/ juste valeur	G. Actifs et passifs financiers	Capitaux propres
	<b>49 020 538</b>	<b>2 964 868</b>	<b>5 593 408</b>	<b>-17 363 410</b>	<b>451 787</b>	<b>118 831 678</b>
		607 392	-607 392			0
	21 041 759	-86 380				31 017 865
		70 145				0
	-646 023			169 115		-476 908
	-28 341			50 000		21 659
			-4 986 016			-4 986 016
			6 608 088			6 608 088
	1 435 068			-2 769 788		-1 334 719
					-2 501 435	-2 501 435
	<b>1 435 068</b>	<b>0</b>	<b>6 608 088</b>	<b>-2 769 788</b>	<b>-2 501 435</b>	<b>2 771 933</b>
	-287 889			287 889		-89 581
	<b>70 535 113</b>	<b>3 556 025</b>	<b>6 608 088</b>	<b>-19 626 194</b>	<b>-2 049 649</b>	<b>147 090 631</b>
		765 378	-765 378			0
						1 246 938
	-855 549			110 903		-744 646
			-5 842 710			-5 842 710
			7 811 649			7 811 649
	363 817			-93 173		270 644
					-750 732	-750 732
	<b>363 817</b>	<b>0</b>	<b>7 811 649</b>	<b>-93 173</b>	<b>-750 732</b>	<b>7 331 561</b>
						-30 965
	<b>70 043 381</b>	<b>4 321 403</b>	<b>7 811 649</b>	<b>-19 608 464</b>	<b>-2 800 381</b>	<b>149 050 809</b>

Le poste « Autre augmentation (diminution) » provient des frais liés à l'augmentation de capital découlant de la fusion avec la S.A Les Erables Invest, intervenue en 2009, pour un coût total de € 30 965.

La colonne F. « Droits sur juste valeur » correspond au calcul des droits de mutation retirés de la valeur d'investissement communiquée par l'expert immobilier. Le solde correspond à la juste valeur des immeubles de placement. Les variations de la juste valeur par rapport à la valeur d'acquisition des immeubles de placement, majorée des frais activés, constituent les réserves indisponibles reprises sous le poste D. « Réserves ».

#### 4 Tableau des flux trésorerie (consolidé)

En €	2009	2008
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	1 543 240	605 755
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>8 096 736</b>	<b>6 756 525</b>
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	10 482 980	7 328 923
Intérêts reçus	271 082	527 827
Intérêts payés	-2 665 747	-2 547 117
Impôts	-6 022	-36 264
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-1 226 009	478 622
Amortissements et réductions de valeur	34 607	33 852
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	34 607	33 852
Autres éléments non-monétaires	27 748	1 290 017
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-270 644	1 334 719
-Autres transactions de nature non courante	298 392	-44 702
Gain sur réalisation d'actifs	-1 288 364	-845 247
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-1 288 364	-845 247
Variation du besoin en fonds de roulement	1 240 452	1 004 534
Mouvement des éléments d'actif	422 757	656 099
-Actifs financiers courants	81 273	76 428
-Créances commerciales	-433 417	570 381
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	708 136	-20 582
-Comptes de régularisations	66 764	29 872
Mouvement des éléments du passif	817 696	348 435
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	-176 166	295 165
-Autres passifs courants	770 181	19 513
-Comptes de régularisation	223 680	33 757
<b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>-12 676 486</b>	<b>-9 572 029</b>
Immeubles de placement - investissements activés	-809 435	-225 544
Désinvestissements	2 257 286	2 059 494
Projets de développement	-4 744 722	-6 371 163
Autres immobilisations corporelles	-4 727	-21 996
Actifs financiers non courants	-14 752	-6 000
Acquisitions de filiales	-9 360 136	-5 006 820
<b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>5 001 106</b>	<b>3 752 989</b>
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	14 439 285	13 737 123
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers	-3 622 349	-4 908 537
Variation du capital (+/-)	-30 965	-89 581
Dividende de l'exercice précédent	-5 784 865	-4 986 016
Cash-flow total	1 964 597	1 543 240
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE	1 964 597	1 543 240

	2009		2008	
Note A Acquisition de filiales	Alltherm	Belliard 21	Les Erables	Eriv Mechelen
Trésorerie et équivalents de trésorerie	99 800	844		280 183
Immeubles de placement	11 500 000	4 060 000	5 000 000	6 450 000
Créances commerciales				7 855
Créances fiscales et autres actifs courants	334 968	668		31 033
Comptes de régularisation de l'actif	8 160	8 938		356
Etablissements de crédit	-1 053 372			-4 908 537
Autres dettes financières courantes		-3 622 349		
Dettes commerciales	-31 965	-14 374		-201 308
Dettes fiscales	-1 735 170	-65 423		-125 641
Autres passifs courants			-1 246 938	
Comptes de régularisation du passif	-29 945			
<b>Total des acquisitions</b>	<b>9 092 475</b>	<b>368 305</b>	<b>3 753 062</b>	<b>1 533 941</b>
Cash flow des filiales	-99 800	-844		-280 183
<b>Cash flow sur acquisition de filiales</b>	<b>8 992 675</b>	<b>367 461</b>	<b>3 753 062</b>	<b>1 253 758</b>

## 5 Notes aux états financiers

### Annexe 1

#### INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

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

La Société est cotée au marché continu sur NYSE Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et ses filiales.

### Annexe 2

#### PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

##### 1 Déclaration de conformité

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

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

La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2005 (date de transition aux IFRS). Conformément à IFRS 1 – Première adoption des IFRS, la Société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition

aux IFRS et ce suivant IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

##### 2 Base de préparation

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

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

##### 3 Base de consolidation

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

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

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

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

##### 4 Goodwill – Badwill

Le goodwill est la différence positive entre le

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

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

## 5 Immobilisations incorporelles

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

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

## 6 Immeubles de placement

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

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

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

Un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris. Pour ce qui concerne les immeubles dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, la valeur ainsi évaluée sera basée sur la valeur de revente au détail. L'expert procède à son évaluation sur base de 3 méthodes :

- la capitalisation de la valeur locative estimée,
- la valorisation unitaire acte en mains, et

- la méthode du DCF.

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

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, Home Invest Belgium déduit de cette évaluation l'intégralité des droits d'enregistrement, suivant la réglementation régionale applicable (10 % ou 12,5 %) ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, la Sicafi apporte sur l'évaluation de l'expert une correction de 2,5 % en moins, si leur valeur d'investissement est supérieure à € 2 500 000; cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, sur base d'un large échantillon de transactions, et correspond à la moyenne des frais de transaction effectivement payés en Belgique sur des transactions de ce type au cours de la période 2003 – 2005 ;
- toutefois, si la valeur d'investissement de ces autres immeubles est inférieure à ce montant de € 2 500 000, l'intégralité des droits d'enregistrement sera retirée du montant de l'évaluation, suivant la réglementation régionale applicable.

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

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

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

### 6.2 Traitement comptable des frais et droits de mutation sur les immeubles de placement en exploitation

La contrepartie de ces retraitements est comptabilisée en compte de résultats, sous le poste D. « Variation de la juste valeur des immeubles de placement », avant d'être affectée aux fonds propres dans une rubrique intitulée F. « Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ». Cette rubrique contient



ainsi à tout moment – en net – le montant total des frais et droits de mutation sur les immeubles de placement découlant des retraitements repris sub 6.1 ci-dessus. Toute évolution de la plus- ou moins-value affectant un immeuble se traduit donc par une adaptation proportionnelle de ce poste D. Dès lors, les frais et droits de mutation sont comptabilisés au compte de résultat avant d'être affectés aux fonds propres à la clôture comptable.

### 6.3 Travaux dans les immeubles de placement en exploitation

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

- Les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières.
- Les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou au logement concerné, ou augmenter significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter la valeur locative estimée. Le coût de ces travaux est activé pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur locative estimée. Exemples : rénovation approfondie d'un logement, pose d'un parquet, réfection d'un hall d'entrée.
- Les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 20 à 30 ans et touchent à l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement d'ascenseurs ou d'une installation de chauffage, remplacement des châssis etc.). De tels travaux de rénovation sont également activés.

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

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

### 6.4 Projets de développement

Depuis l'exercice 2009, les immeubles en cours

de construction ou de développement sont comptabilisés parmi les immeubles de placement, à leur coût, jusqu'à la fin de la construction ou du développement. A ce moment, l'actif est transféré parmi les immeubles de placement en exploitation. Les dépenses susceptibles d'être capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les honoraires d'architectes, les taxes et les intérêts pendant la construction, à l'exception des coûts internes.

### 7 Autres immobilisations corporelles

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

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

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

### 8 Actifs financiers

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

On peut distinguer :

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

### 9 Instruments financiers dérivés

Home Invest Belgium fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques découlant de l'évolution des taux d'intérêt dans le cadre du financement de ses activités. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à

leur juste valeur aux dates des clôtures périodiques suivantes.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IAS 39, sont comptabilisées en compte de résultats. La partie efficace des bénéfices ou pertes des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises à l'IAS 39, spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non-efficace est portée au compte de résultats. Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats.

#### **10 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.

#### **11 Créances commerciales**

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

#### **12 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

#### **13 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.

#### **14 Provisions**

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque :

- il y a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et que
- 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.

#### **15 Impôt**

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres. L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture. L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte. Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tout ou partie des impôts différés.

Les dettes et créances fiscales différées sont définies à

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

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société non SicaFi avec une SicaFi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SicaFi entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation de la société, 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.

## 16 Produits

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

## 17 Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

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

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

Home Invest Belgium n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2009, à savoir :

- La norme IFRS 9 - Instruments financiers : classification et évaluation, qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2013 ;
- Les amendements à la norme IFRS 1 - première adoption des Normes Internationales d'information financière, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er juillet 2009 et le 1er janvier 2010 ;
- Les amendements à la norme IFRS 2 - paiement

fondé sur des actions, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2010 ;

- Les amendements aux normes IFRS 3 et IAS 27 - Regroupements d'entreprises et Etats financiers consolidés et individuels, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er juillet 2009 ;

- Les amendements à la norme IAS 24 - Information relative aux parties liées concernant les informations à fournir, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2011 ;

- Les amendements de la norme IAS 32 - Instruments financiers : Présentation concernant la classification des instruments des capitaux propres, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er février 2010 ;

- Les amendements de la norme IAS 39 - Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation concernant la comptabilité de couverture, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er juillet 2009 ;

- L'interprétation IFRIC 17 concernant la distribution des actifs non-caisse aux propriétaires de l'entreprise, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er juillet 2009 ;

- L'interprétation IFRIC 19 concernant des entreprises qui émettent des instruments des capitaux propres afin d'amortir des dettes financières, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er juillet 2010 ;

- Les amendements de l'IFRIC 14 - Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction, en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2011.

L'application future de ces normes ou interprétations n'aura aucun impact matériel sur les comptes annuels.

## Annexe 3 INFORMATIONS SEGMENTEES

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

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

En termes de répartition géographique, les immeubles de placement de Home Invest Belgium sont majoritairement situés en Région de Bruxelles-Capitale, la Région Flamande représentant 8,5 % et la Région Wallonne 15,5 % (calculs basés sur la juste valeur). Les colonnes « non affecté » reprennent les montants qu'il est impossible d'attribuer à une de ces trois catégories.

## 1 Compte de résultats

COMPTE DE RESULTAT PAR TYPE DE BIENS	Total consolidé		Immeubles à la découpe	
	2009	2008	2009	2008
<b>En €</b>				
I. Revenus locatifs	13 895 469	11 892 750	11 152 281	9 902 790
III. Charges relatives à la location	-219 846	-202 278	-135 469	-122 220
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 675 622</b>	<b>11 690 472</b>	<b>11 016 812</b>	<b>9 780 569</b>
IV. Récupération de charges immobilières	87 602	89 357	86 680	84 327
V. Récupération de charges locatives	366 730	345 292	127 463	132 017
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 255 773	-1 099 312	-927 870	-814 578
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12 874 181</b>	<b>11 025 810</b>	<b>10 303 085</b>	<b>9 182 335</b>
IX. Frais techniques	-1 261 645	-1 091 005	-1 165 732	-1 008 615
X. Frais commerciaux	-480 575	-373 367	-320 906	-339 559
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-197 475	-75 260	-163 875	-74 291
XII. Frais de gestion immobilière	-1 492 323	-1 217 362	-1 007 345	-1 088 811
<b>(+/-) CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-3 432 018</b>	<b>-2 756 994</b>	<b>-2 657 860</b>	<b>-2 511 275</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9 442 163</b>	<b>8 268 815</b>	<b>7 645 225</b>	<b>6 671 060</b>
XIV. Frais généraux de la société	-518 191	-450 420		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>				
<b>AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8 923 972</b>	<b>7 818 395</b>	<b>7 645 225</b>	<b>6 671 060</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 288 364	845 247	789 797	845 247
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	270 644	-1 334 719	-1 279 764	-3 676 885
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>10 482 980</b>	<b>7 328 923</b>	<b>7 155 259</b>	<b>3 839 422</b>
XIX. Revenus financiers	271 082	527 827		
XX. Charges d'intérêts	-2 241 000	-2 469 640		
XXI. Autres charges financières	-424 747	-77 477		
<b>(+/-) RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 394 665</b>	<b>-2 019 290</b>		
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>8 088 315</b>	<b>5 309 633</b>	<b>7 155 259</b>	<b>3 839 422</b>
XXII. Impôt des sociétés	-6 022	-21 007		
XXIII. Exit Tax	0	-15 257		
<b>(+/-) IMPOTS</b>	<b>-6 022</b>	<b>-36 264</b>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8 082 294</b>	<b>5 273 369</b>	<b>7 155 259</b>	<b>3 839 422</b>

Immeubles en bloc >2.500.000 €		Immeubles en bloc <2.500.000€		Non affecté	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
2 317 006	1 435 636	426 181	554 324		
-16 916		-16 861	-21 418	-50 600	-58 639
<b>2 300 090</b>	<b>1 435 636</b>	<b>409 320</b>	<b>532 906</b>	<b>-50 600</b>	<b>-58 639</b>
922			5 030		
219 540	179 625	19 726	33 651		
-268 536	-207 043	-59 366	-77 690		
<b>2 252 016</b>	<b>1 408 218</b>	<b>369 679</b>	<b>493 897</b>	<b>-50 600</b>	<b>-58 639</b>
-57 669	-51 700	-33 144	-30 691	-5 099	
-15 695	-30 479	-1 048	-3 329	-142 926	
-5 979		-27 621	-969		
-137 915	-97 327	-30 086	-31 225	-316 977	
<b>-217 258</b>	<b>-179 506</b>	<b>-91 899</b>	<b>-66 214</b>	<b>-465 002</b>	
<b>2 034 758</b>	<b>1 228 712</b>	<b>277 780</b>	<b>427 683</b>	<b>-515 601</b>	<b>-58 639</b>
				-518 191	-450 420
<b>2 034 758</b>	<b>1 228 712</b>	<b>277 780</b>	<b>427 683</b>	<b>-1 033 792</b>	<b>-509 059</b>
		471 615		26 952	
1 223 748	601 761	-228 895	1 740 405	555 556	
<b>3 258 506</b>	<b>1 830 473</b>	<b>520 500</b>	<b>2 168 087</b>	<b>-451 285</b>	<b>-509 059</b>
		101 117.91	105 179	169 964.28	422 648
				-2 241 000	-2 469 640
				-424 747	-77 477
		<b>101 118</b>	<b>105 179</b>	<b>-2 495 783</b>	<b>-2 124 469</b>
<b>3 258 506</b>	<b>1 830 473</b>	<b>621 618</b>	<b>2 273 266</b>	<b>-2 947 068</b>	<b>-2 633 528</b>
				-6 022	-21 007
				-15 257	
				<b>-6 022</b>	<b>-36 264</b>
<b>3 258 506</b>	<b>1 830 473</b>	<b>621 618</b>	<b>2 273 266</b>	<b>-2 953 089</b>	<b>-2 669 792</b>



COMPTE DE RESULTAT PAR REGION	Total consolidé		Région Bruxelloise	
	2009	2008	2009	2008
<b>En €</b>				
I. Revenus locatifs	13 895 469	11 892 750	10 326 238	8 716 755
III. Charges relatives à la location	-219 846	-202 278	-72 085	-103 610
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 675 622</b>	<b>11 690 472</b>	<b>10 254 153</b>	<b>8 613 144</b>
IV. Récupération de charges immobilières	87 602	89 357	62 668	65 313
V. Récupération de charges locatives	366 730	345 292	216 495	218 682
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 255 773	-1 099 312	-901 982	-815 740
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12 874 181</b>	<b>11 025 810</b>	<b>9 631 335</b>	<b>8 081 399</b>
IX. Frais techniques	-1 261 645	-1 091 005	-1 079 638	-880 046
X. Frais commerciaux	-480 575	-373 367	-282 781	-314 531
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-197 475	-75 260	-87 248	-66 508
XII. Frais de gestion immobilière	-1 492 323	-1 217 362	-836 245	-952 010
<b>(+/-) CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-3 432 018</b>	<b>-2 756 994</b>	<b>-2 285 912</b>	<b>-2 213 096</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9 442 163</b>	<b>8 268 815</b>	<b>7 345 423</b>	<b>5 868 303</b>
XIV. Frais généraux de la société	-518 191	-450 420		
XV. Autres revenus et charges d'exploitation				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8 923 972</b>	<b>7 818 395</b>	<b>7 345 423</b>	<b>5 868 303</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 288 364	845 247	484 972	820 487
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	270 644	-1 334 719	1 358 663	-730 524
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>10 482 980</b>	<b>7 328 923</b>	<b>9 189 058</b>	<b>5 958 266</b>
XIX. Revenus financiers	271 082	527 827	101 118	105 460
XX. Charges d'intérêts	-2 241 000	-2 469 640		
XXI. Autres charges financières	-424 747	-77 477		
<b>(+/-) RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 394 665</b>	<b>-2 019 290</b>	<b>101 118</b>	<b>105 460</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>8 088 315</b>	<b>5 309 633</b>	<b>9 290 176</b>	<b>6 063 726</b>
XXII. Impôt des sociétés	-6 022	-21 007		
XXIII. Exit Tax		-15 257		
<b>(+/-) IMPOTS</b>	<b>-6 022</b>	<b>-36 264</b>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8 082 294</b>	<b>5 273 369</b>	<b>9 290 176</b>	<b>6 063 726</b>

	Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	1 140 068	736 435	2 429 164	2 439 560		
	-17 853	-1 270	-79 309	-38 758	-50 600	-58 639
	<b>1 122 215</b>	<b>735 165</b>	<b>2 349 855</b>	<b>2 400 802</b>	<b>-50 600</b>	<b>-58 639</b>
	14 139	293	10 795	23 751		
	52 359	25 464	97 876	101 146		
	-85 358	-48 169	-268 434	-235 403		
	<b>1 103 355</b>	<b>712 754</b>	<b>2 190 092</b>	<b>2 290 297</b>	<b>-50 600</b>	<b>-58 639</b>
	-58 255	-49 017	-118 652	-161 942	-5 099	
	-22 910	-17 708	-31 959	-41 127	-142 926	
	-26 424	-1 040	-83 804	-7 711		
	-84 571	-91 115	-167 267	-174 238	-404 240	
	<b>-192 160</b>	<b>-158 880</b>	<b>-401 681</b>	<b>-385 019</b>	<b>-552 265</b>	
	<b>911 194</b>	<b>553 874</b>	<b>1 788 410</b>	<b>1 905 278</b>	<b>-602 865</b>	-58 639
					-518 191	-450 420
	<b>911 194</b>	<b>553 874</b>	<b>1 788 410</b>	<b>1 905 278</b>	<b>-1 121 056</b>	<b>-509 059</b>
	519 146	24 760	257 295		26 952	
	-172 839	-66 344	-915 180	-537 852		
	<b>1 257 501</b>	<b>512 290</b>	<b>1 130 525</b>	<b>1 367 426</b>	<b>-1 094 103</b>	<b>-509 059</b>
					169 964	422 367
					-2 241 000	-2 469 640
					-424 747	-77 477
					<b>-2 495 783</b>	<b>-2 124 750</b>
	<b>1 257 501</b>	<b>512 290</b>	<b>1 130 525</b>	<b>1 367 426</b>	<b>-3 589 886</b>	<b>-2 633 809</b>
					-6 022	-21 007
						-15 257
					<b>-6 022</b>	<b>-36 264</b>
	<b>1 257 501</b>	<b>512 290</b>	<b>1 130 525</b>	<b>1 367 426</b>	<b>-3 595 908</b>	<b>-2 670 073</b>

## 2 Bilan

### BILAN PAR TYPE DE BIENS

En €	Total consolidé		Immeubles à la découpe	
	2009	2008	2009	2008
Immeubles de placement en exploitation	207 188 169	198 099 324	173 369 871	164 807 896
Immeubles de placement				
- Projets de développement	18 437 789	9 588 150	12 599 789	9 588 150
Actifs détenus en vue de la vente	2 176 005	641 195	1 909 339	641 195
Créances de location financement	1 460 721	1 541 993		
Autres actifs	5 006 272	4 555 333		
<b>Total de l'actif</b>	<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>	<b>187 878 998</b>	<b>175 037 241</b>
Pourcentage par secteur	100,00 %	100,00 %	80,20 %	81,63 %
Capitaux propres	149 050 809	147 090 631		
Passifs	85 218 147	67 335 365		
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>		

### AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

En €	Total consolidé		Immeubles à la découpe	
	2009	2008	2009	2008
<b>Immeubles de placement</b>				
Investissements	809 435	225 544	809 435	156 496
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
Investissements	177 687	172 960		
Amortissements	-124 451	-91 925		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Investissements	22 990	22 990		
Amortissements	-21 175	-19 094		

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

### BILAN PAR REGION

En €	Total consolidé		Région Bruxelloise	
	2009	2008	2009	2008
Immeubles de placement en exploitation	207 188 169	198 099 324	157 460 649	149 501 954
Immeubles de placement				
-Projets de développement	18 437 789	9 588 150	6 937 789	9 588 150
Actifs détenus en vue de la vente	2 176 005	641 195	1 909 339	
Créances de location financement	1 460 721	1 541 993	1 460 721	1 541 993
Autres actifs	5 006 272	4 555 333		
<b>Total de l'actif</b>	<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>	<b>167 768 497</b>	<b>160 632 097</b>
Pourcentage par secteur	100,00 %	100,00 %	71,61 %	74,91 %
Capitaux propres	149 050 809	147 090 631		
Passifs	85 218 147	67 335 365		
<b>Total des Capitaux propres et du passif</b>	<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>		

Immeubles en bloc >2.500.000 €		Immeubles en bloc <2.500.000€		Non affecté	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
28 635 122	25 820 488	5 183 177	7 470 940		
5 838 000					
		266 667			
		1 460 721	1 541 993		
				5 006 272	4 555 333
<b>34 473 122</b>	<b>25 820 488</b>	<b>6 910 564</b>	<b>9 012 933</b>	<b>5 006 272</b>	<b>4 555 333</b>
14,72 %	12,04 %	2,95 %	4,20 %	2,14 %	2,12 %
				149 050 809	147 090 631
				85 218 147	67 335 365
				<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>

Immeubles en bloc >2.500.000 €		Immeubles en bloc <2.500.000€		Corporate	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
	49 380			19 668	
				177 687	172 960
				-124 451	-91 925
				22 990	22 990
				-21 175	-19 094

Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
17 712 084	18 029 956	32 015 436	30 567 415		
11 500 000					
	641 195	266 667			
				5 006 272	4 555 333
<b>29 212 084</b>	<b>18 671 151</b>	<b>32 282 103</b>	<b>30 567 415</b>	<b>5 006 272</b>	<b>4 555 333</b>
12,47 %	8,71 %	13,78 %	14,26 %	2,14 %	2,12 %
				149 050 809	147 090 631
				85 218 147	67 335 365
				<b>234 268 956</b>	<b>214 425 996</b>

#### Annexe 4

##### REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

En €	2009	2008
<b>I. Revenus locatifs</b>		
A. Loyers	13 652 301	11 773 713
B. Revenus garantis	154 899	69 556
C. Gratuités locatives	-39 142	-17 995
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	127 411	67 477
<b>II. Reprise de loyers cédés et escomptés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Charges relatives à la location</b>		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-50 600	-58 639
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-198 474	-165 535
C. Reprise de réduction valeur sur créances commerciales	29 227	21 897
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 675 622</b>	<b>11 690 472</b>

L'augmentation significative des revenus locatifs (+16,98 %) est due à la croissance du portefeuille immobilier de placement au cours des exercices 2008 et 2009. Le détail complet de ces transactions et le commentaire détaillé sur les raisons de cette croissance sont repris au chapitre IV Rapport de gestion.

#### Annexe 5

##### RESULTAT IMMOBILIER

En €	2009	2008
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		
A. Indemnités sur dégâts locatifs	87 602	89 357
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire</b>		
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	53 544	36 663
B. Refacturation de précompte et taxes sur immeubles loués	313 186	308 629
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire</b>		
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-8 298	-10 765
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1 247 474	-1 088 547
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12 874 181</b>	<b>11 025 810</b>

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

Dans le secteur résidentiel, le précompte immobilier est à charge du bailleur pour tous les baux de résidence principale.

Les refacturations de précompte immobilier et de taxes concernent donc majoritairement les surfaces commerciales ou de bureaux.

#### Annexe 6

##### FRAIS TECHNIQUES

En €	2009	2008
<b>IX. Frais techniques</b>		
A. Frais techniques récurrents		
A.1. Réparations	-1 300 654	-942 374
A.3. Primes d'assurance	102 414	-74 063
B. Frais techniques non récurrents		
B.1. Grosses réparations	22 164	-98 546
B.3. Indemnités des sinistres par les assureurs	119 259	23 978

Dans le cadre de son budget prévisionnel annuel, Home Invest Belgium détermine une politique spécifique d'entretien et de rénovation pour chacun de ses immeubles, afin que ceux-ci correspondent au mieux aux exigences du marché locatif. Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives.



## Annexe 7

### FRAIS COMMERCIAUX

En €	2009	2008
<b>X. Frais commerciaux</b>		
A. Commissions d'agence et d'expert	-327 258	-315 453
B. Honoraires d'avocats, frais juridiques	-153 317	-57 914

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

## Annexe 8

### CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUES- FRAIS DE GESTION

En €	2009	2008
<b>XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-197 475</b>	<b>-75 260</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		
A. Honoraires versés aux gérants	-64 690	-62 023
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1 427 633	-1 155 339
<b>XIII. Autres charges immobilières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Home Invest Belgium elle-même n'a pas de personnel. Sa filiale à 100 % Home Invest Management est chargée de la gestion immobilière et comptable de la Sicafi et employait 10 personnes au 31/12/2009.

## Annexe 9

### FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE - AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

En €	2009	2008
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-518 191</b>	<b>-450 42</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les frais généraux sont en augmentation de quelque 15 %. On y retrouve entre autres la taxe d'abonnement qui passe de € 95 065 en 2008 à € 117 673 suite notamment à l'augmentation conséquente des fonds propres au cours des exercices 2007 et 2008. Sont également repris dans cette rubrique les frais liés à l'étude et à la réalisation de nouveaux dossiers qui varient en fonction du nombre, de la complexité et de l'aboutissement des dossiers examinés.

## Annexe 10

### RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

En €	2009	2008
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		
A. Ventes nettes d'immeubles	2 257 286	2 059 494
B. Valeurs comptables des immeubles vendus	-1 713 567	-1 691 155
C. Reprise des plus values latentes s/ventes	744 646	476 908
<b>XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers</b>		
<b>XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	3 921 935	6 885 018
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3 558 118	-5 449 949
C. Variations positives des droits des immeubles de placement	373 240	234 980
D. Variations négatives des droits des immeubles de placement	-466 413	-3 004 768

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle de la vente, en cours d'exercice, de cinq appartements et cinq emplacements de parking dans la Résidence Romanza à Wilrijk, un terrain à Maransart, un commerce à Nieupoort, quatre appartements dans l'immeuble Milcamps (vente du bail emphytéotique de +/- 63 ans) ainsi que deux appartements dans l'immeuble Hottat (vente du bail emphytéotique de +/- 63 ans). Le détail complet des plus-values réalisées est disponible dans le chapitre IV Rapport de Gestion.

Conformément à la règle IAS 40, ligne 69, le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé par différence entre le prix de vente net (rubrique XVI.A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI.B.). La rubrique XVI.A. reprend le prix de vente brut (€ 2 340 227) diminué des frais liés à la conclusion de ces ventes (honoraires d'agents immobiliers...).

La rubrique XVI.B. quant à elle reprend l'extourne de la dernière juste valeur établie par l'expert, soit € 1 713 567.

Conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006, cette différence est ensuite :

- d'une part, majorée des plus-values (ou diminuée des moins-values) latentes comptabilisées antérieurement pour ce bien, et lors d'une acquisition simple, l'entièreté de la plus value réalisée est distribuable, la valeur comptable nette et la valeur d'acquisition conventionnelle étant identiques.
- d'autre part, diminuée des sommes comptabilisées pour ce même bien sous les poste « impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation... ».

La rubrique XVI.C. reprend le montant de la reprise des plus-values latentes (€ 744 646).

L'addition des rubriques XVI.B. et XVI.C. permet de reconstituer la valeur comptable d'acquisition de départ (majorée des éventuels travaux activés).

Dans le cas présent, elle s'élève à € 968 921.

La plus-value réalisée totale s'élève à € 1 288 364 par différence entre le prix de vente net (XVI.A.) et la valeur comptable d'acquisition de départ (XVI.B. + XVI.C.). Cette plus value réalisée est incluse dans le résultat distribuable à concurrence de € 704 590, le solde de € 583 775 étant non distribuable. En effet, lors d'une acquisition par voie de fusion ou de scission partielle, l'intégration des immeubles à l'actif du bilan de Home Invest Belgium se fait à la valeur comptable nette (soit le prix d'acquisition historique moins les amortissements) et non à la valeur d'acquisition conventionnelle. Home Invest Belgium ayant, économiquement, payé la valeur conventionnelle d'acquisition, il y a lieu de distribuer uniquement la plus-value effectivement réalisée par rapport à cette dernière valeur, sans tenir compte de la valeur comptable nette intégrée à l'actif. Ce mode de comptabilisation découle par ailleurs de l'annexe comptable jointe à l'AR du 21 juin 2006. Lors d'une acquisition simple, l'entièreté de la plus value réalisée est distribuable, la valeur comptable nette et la valeur d'acquisition conventionnelle étant identiques.

## Annexe 11

### REVENUS FINANCIERS

En €	2009	2008
<b>XIX. Revenus financiers</b>		
A. Intérêts et dividendes perçus	147 118	21 061
B. Redevances de location-financement et similaires	101 118	105 460
C. Produits résultant d'instruments financiers de couverture	22 846	401 307

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

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

## Annexe 12

### CHARGES D'INTERETS

En €	2009	2008
<b>XX. Charges d'intérêts</b>		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-987 417	-2 464 919
C. Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-1 253 583	-4 721

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture sont relatives à l'écart entre l'intérêt fixe payé pour les IRS achetés antérieurement et les taux d'intérêt variables en vigueur au cours de l'exercice. La très forte diminution des intérêts nominaux en 2009 par rapport à 2008 est compensée par la forte augmentation des charges résultant des instruments financiers de couverture. Pour plus de détails, veuillez vous référer à l'Annexe 24 reprise ci-dessous ainsi qu'au chapitre des facteurs de risque, point 4.

## Annexe 13

### AUTRES CHARGES FINANCIERES

En €	2009	2008
<b>XXI. Autres charges financières</b>		
A. Frais bancaires et autres commissions	-126 355	-77 477
C. Variation de la juste valeur des actifs financiers	-298 392	

Ces charges comprennent principalement les frais payés aux banques dans le cadre de la mise en paiement des dividendes. La variation négative de la valeur temps des instruments financiers concernent un IRS callable acquis courant 2009. Suite à l'application de l'IAS 39, cet instrument financier non efficace est comptabilisé en compte de résultat. Cette charge purement latente est annulée dans le calcul du résultat distribuable.

## Annexe 14

### IMPOTS SUR RESULTAT

En €	2009	2008
<b>XXII. Impôt des sociétés</b>	-6 022	-21 007
<b>XXIII. Exit Tax</b>		-15 257

Les Sicafi bénéficient d'un régime fiscal spécifique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles ainsi que certaines charges spécifiques sont soumis à l'impôt des sociétés. Les filiales ne disposent pas de ce régime fiscal spécifique.

## Annexe 15

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En €

<b>MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
<b>Immobilisations incorporelles, solde au 31/12/2007</b>	<b>8 494</b>
1. Valeur brute	22 990
2. Cumul des amortissements (-)	-14 496
Amortissements (-)	-4 598
<b>Immobilisations incorporelles, solde de clôture au 31/12/2008</b>	<b>3 896</b>
1. Valeur brute	22 990
2. Cumul des amortissements (-)	-19 094
<b>Immobilisations incorporelles, solde au 31/12/2008</b>	<b>3 896</b>
1. Valeur brute	22 990
2. Cumul des amortissements (-)	-19 094
Amortissements (-)	-2 081
<b>Immobilisations incorporelles, solde de clôture au 31/12/2009</b>	<b>1 815</b>
1. Valeur brute	22 990
2. Cumul des amortissements (-)	-21 175

Les immobilisations incorporelles concernent exclusivement le software immobilier WinIris. Cette immobilisation est amortie linéairement sur une période d'utilité de 5 ans. Les amortissements sont comptabilisés dans la rubrique XII. « Frais de gestion immobilière » du compte de résultat.

## Annexe 16

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

En €

<b>MOUVEMENTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	
<b>Immeubles de placement, solde au 31/12/2007</b>	<b>159 857 033</b>
<b>Projets de développement</b>	
Investissements - projets de développement	26 122 609
Immeuble de placement transféré en projet de développement	421 659
Projets de développement réceptionnés	-16 956 118
<b>Immeubles de placement</b>	
Transferts vers les projets de développement (-)	-421 659
Immeubles en cours de construction achevés	16 956 118
Acquisitions d'immeubles	11 302 883
Dépenses ultérieures capitalisées	225 544
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	11 535 784
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	-1 334 719
Autre augmentation (diminution)	-21 659
<b>Immeubles de placement, solde de clôture au 31/12/2008</b>	<b>207 687 474</b>

<b>Immeubles de placement, solde au 31/12/2008</b>	<b>207 687 474</b>
<b>Projets de développement</b>	
Investissements - projets de développement	562 662
Projets de développement réceptionnés	-11 191 716
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	17 338 000
<b>Immeubles de placement</b>	
Immeuble en cours de construction achevé	11 191 716
Acquisitions d'immeubles	2 404 060
Dépenses ultérieures capitalisées	809 435
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	270 644
Autre augmentation (diminution)	-234 828
Cessions (-)	-167 102
Transferts vers actifs détenus en vue de la vente (-)	-3 044 386
<b>Immeubles de placement, solde de clôture au 31/12/2009</b>	<b>225 625 958</b>

Les immeubles vendus sont ceux mentionnés sous l'Annexe 10 ci-dessus, le solde encore à vendre dans les immeubles Milcamps et Hottat ainsi que le terrain restant à Maransart étant repris à l'annexe 20 ci-après.

La valeur d'investissement des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente a été évaluée au 31/12/2009 par Winssinger & Associés (expert immobilier agréé) sur base des méthodes d'actualisation des revenus locatifs et des valeurs unitaires. Rappelons que la juste valeur de ces immeubles s'obtient via les retraitements exposés ci-dessus sous le point 6 de l'Annexe 2 des « Notes aux états financiers consolidés ».

A la dite clôture, le coût total (= investissement de départ et travaux activés) des immeubles de placement s'élevait à € 166 813 526 (frais d'acte inclus). Enfin, le montant de € 234 828 est égal à la somme remboursée par la SA VOP à Home Invest Belgium dans le cadre de l'achèvement du projet Lambermont, dont la fruition était garantie par VOP pour la somme forfaitaire de € 8 000 000. Il n'y a pas de restrictions sur la cessibilité des immeubles de placement.

#### **Annexe 17** **PROJETS DE DEVELOPPEMENT**

Pour mémoire, les projets de développement sont repris parmi les immeubles de placement dans l'Annexe 16. Les diverses acquisitions de l'exercice sont mentionnées au Chapitre IV Rapport de gestion.

#### **Annexe 18** **AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

<b>En €</b>	
<b>MOUVEMENTS DES AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	
<b>Autres immobilisations corporelles, solde au 31/12/2007</b>	<b>88 293</b>
1. Valeur brute	179 492
2. Cumul des amortissements (-)	-91 199
Investissements	21 996
Cessions (-)	-28 528
Amortissements (-)	-29 254
Amortissements Cessions (-)	28 528
<b>Autres immobilisations corporelles, solde de clôture au 31/12/2008</b>	<b>81 035</b>
1. Valeur brute	172 960
2. Cumul des amortissements (-)	-91 925
<b>Autres immobilisations corporelles, solde au 31/12/2008</b>	<b>81 035</b>
1. Valeur brute	172 960
2. Cumul des amortissements (-)	-91 925
Investissements	4 727
Amortissements (-)	-32 525
<b>Autres immobilisations corporelles, solde de clôture au 31/12/2009</b>	<b>53 236</b>
1. Valeur brute	177 687
2. Cumul des amortissements (-)	-124 451

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

**Annexe 19****CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT**

En €	2009	2008
<b>CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT</b>		
Créances à plus d'un an	1 373 774	1 460 721
Créances à moins d'un an	86 947	81 273
<b>TOTAL</b>	<b>1 460 721</b>	<b>1 541 993</b>

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

Au 31/12/2009, la répartition de ces créances était la suivante :

En €	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
<b>CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT</b>				
Créances à plus d'un an		528 745	845 029	1 373 774
Créances à moins d'un an	86 947			86 947
<b>TOTAL</b>	<b>86 947</b>	<b>528 745</b>	<b>845 029</b>	<b>1 460 721</b>

Description succincte des contrats :

**Rue de Belgrade** : bail emphytéotique (sept. 1999-août 2026) ; option d'achat en faveur du locataire ;

Opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier.

Valorisation au 31/12/2009 :

- créances à court et à long terme : € 851 455,59
- option d'achat : € 226 108,44 (juste valeur)

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

Valorisation au 31/12/2009 :

- créances à court et à long terme : € 609 264,94
- option d'achat : € 164 462,22 (juste valeur)

**Annexe 20****ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE**

En €	Quote part vendue	Quote part encore à vendre
<b>ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>		
Valeur initiale d'acquisition	968 921	787 065
Prix de vente net (hors frais)	2 257 286	
Plus value réalisée	1 288 364	
Plus value réalisée distribuable	704 590	
Plus value réalisée non distribuable	583 775	
Evaluation juste valeur au 31/12/2009		2 176 005

A la date de clôture de l'année 2009, les immeubles disponibles à la vente étaient expertisés en juste valeur à € 2 176 005.

**Annexe 21**  
**CREANCES**

En €	2009	2008
<b>CREANCES COMMERCIALES</b>		
Locataires	546 815	594 446
Ventes réalisées	661 048	180 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 207 863</b>	<b>774 446</b>

Les créances commerciales regroupent les loyers encore à percevoir des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement. Ces créances seront payées début 2010. Rappelons que les réductions de valeur sur créances commerciales sont très faibles, avec une moyenne de 0,57 % l'an des loyers comptabilisés sur les 10 derniers exercices.

Par ailleurs, consécutivement à la signature de compromis de vente fin 2009, Home Invest Belgium dispose au 31/12/2009 de créances qui seront payées début 2010, lors de la passation des actes notariés de vente.

En €	2009	2008
<b>CREANCES FISCALES</b>		
Impôts et Précomptes à récupérer	12 410	30 597
Versements anticipés	110 000	
Précomptes Mobiliers sur Boni de liquidation	195 129	1 106 159
<b>TOTAL</b>	<b>317 539</b>	<b>1 136 757</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Fonds de roulement versés	1 004 502	839 010
Autres	334 743	19 860
<b>TOTAL</b>	<b>1 339 245</b>	<b>858 871</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 656 784</b>	<b>1 995 627</b>

Les précomptes mobiliers sur boni de liquidation concernent ceux payés dans le cadre des fusions par absorption des sociétés JBS et ERIV Mechelen. Les fonds de roulement versés sont ceux mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement. Les autres créances de € 334 743 concernent le compte courant des anciens actionnaires de la S.A. Alltherm, soldé début 2010.

**Annexe 22**  
**TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

En €	2009	2008
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>		
Argent en caisse	10 668	8 365
Soldes bancaires	1 953 928	1 534 875
<b>TOTAL</b>	<b>1 964 597</b>	<b>1 543 240</b>

**Annexe 23**  
**COMPTES DE REGULARISATION**

En €	2009	2008
<b>COMPTES DE REGULARISATION A L'ACTIF</b>		
Revenus immobiliers courus non échus	14 485	49 704
Charges immobilières payées d'avance	1 646	16 092
<b>TOTAL</b>	<b>16 131</b>	<b>65 797</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION AU PASSIF</b>		
Revenus immobiliers perçus d'avance	261 070	186 317
Intérêts et autres charges courus non échus	210 178	27 948
Autres	1 923	5 281
<b>TOTAL</b>	<b>473 171</b>	<b>219 546</b>



## Annexe 24

## ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

En €	2009	2008
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>		
Instruments de couverture	64 116	64 315
Autres actifs financiers	41 730	26 978
<b>TOTAL</b>	<b>105 846</b>	<b>91 293</b>

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

En €	2009				2008			
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
<b>DETTES FINANCIERES</b>								
Dettes financières non courantes								
- emprunts bancaires		76 280 000	568 750	<b>76 848 750</b>		45 200 000	16 281 093	<b>61 481 093</b>
Dettes financières courantes								
- emprunts bancaires	190 000			<b>190 000</b>	65 000			<b>65 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>190 000</b>	<b>76 280 000</b>	<b>568 750</b>	<b>77 038 750</b>	<b>65 000</b>	<b>45 200 000</b>	<b>16 281 093</b>	<b>61 546 093</b>

Tableau des lignes de crédit et des échéances :

	Banque	Montant des lignes (€)	Type	Prélevé (€)	Echéances
<b>Crédits à taux flottant</b>					
	ING	2 500 000	Crédit Roll Over	125 000	25/07/2010
	ING	14 950 000	Crédit Roll Over	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Crédit Roll Over	2 900 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Crédit Roll Over	6 540 000	31/05/2013
	ING	6 000 000	Crédit Roll Over	6 000 000	01/08/2013
	BNP PARIBAS FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	6 250 000	30/09/2013
	FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	2 700 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Crédit Roll Over	5 750 000	31/12/2014
	ING	12 000 000	Crédit Roll Over	12 000 000	31/12/2014
	BNP PARIBAS FORTIS	14 530 000	Crédit Roll Over	9 530 000	07/12/2014
	ING	450 000	Crédit Straight Loan		-
	BNP PARIBAS FORTIS	446 208	Crédit Straight Loan		-
<b>Crédit à taux fixe</b>	DEXIA	893 750	Crédit d'investissement	893 750	30/09/2023
<b>TOTAL</b>		<b>100 959 958</b>		<b>77 038 750</b>	

Tableau des instruments financiers de couverture :

Banque	Montant	Type	Taux	Échéance	Fair value
DEXIA	€ 11 750 000	IRS	2,6975 %	31/08/2010	-164 738,00
DEXIA	€ 10 000 000	Floor	4,85 % KI 3,85 %	10/07/2013	-1 006 154,00
DEXIA	€ 10 000 000	Cap	4,85 %	10/07/2013	64 116,00
DEXIA	€ 10 000 000	Cap	5,50 %	10/07/2013	-12 305,00
ING	€ 20 000 000	IRS	4,4195 %	20/12/2013	-1 675 781,87
DEXIA	€ 11 750 000	IRS	2,635 %	30/10/2014	-5 518,00
DEXIA	€ 15 000 000	IRS Callable	2,82 %	17/06/2019	-298 392,00
<b>TOTAL</b>	<b>€ 68 500 000</b>				<b>-3 098 772,87</b>

A noter que le floor et double cap conclus auprès de DEXIA sont individuellement de € 10 000 000, mais qu'ils ne représentent qu'une seule et même couverture de € 10 000 000 car, si l'un s'applique, les 2 autres ne s'activent pas. La couverture pour la société est donc bien de € 10 000 000 et non de € 30 000 000.

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

Les tableaux repris ci-dessus illustrent qu'au 31 décembre 2009, 90,1 % des capitaux prélevés étaient couverts par des instruments de couverture de taux ou repris dans un crédit d'investissement à taux fixe.

Les taux applicables à l'intégralité des crédits à taux flottant sont basés sur l'Euribor (prélèvements inférieurs à 12 mois). Au cours de l'exercice 2009 les taux Euribor 3 mois, applicables aux prélèvements effectués, ont été marqués par une forte chute au cours des trois premiers trimestres, passant de 2,859 % à 0,700 % au plus bas le 31 décembre 2009. A partir du 8 septembre 2009, l'Euribor 3 mois est resté dans une fourchette comprise entre 0,8 % et 0,7 % jusqu'en fin d'année. La moyenne sur l'exercice 2009 est de 1,225 %, en nette diminution par rapport à celles de 2008 (4,651 %) et de 2007 (4,278 %).

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis d'obtenir un **taux d'intérêt moyen de 3,39 %** sur l'exercice, comparé à 4,25 % sur l'exercice précédent.

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont principalement de type IRS (Interest Rate Swap) qui permettent d'échanger les taux flottants en taux fixes. Le montant total de ce type de couvertures s'élève à € 58 500 000.

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

Compte tenu de cette structuration financière de sa dette, combinée avec le très faible taux d'endettement (34,82 % seulement), Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêts du marché.

#### Comptabilisation :

Conformément à l'IAS39, la variation de la juste valeur des instruments de couverture est comptabilisée à la date de clôture au bilan pour leur partie efficace sous la rubrique G « Variation de juste valeur d'actifs et de passifs financiers ». La variation de la juste valeur de l'IRS callable de € 15 millions (il s'agit d'un instrument de couverture non-efficace) est quant à elle comptabilisée pour - € 298 392 au compte de résultat sous la rubrique XXI. « Autres charges financières ». L'IRS callable est conclu pour une période de 10 ans, du 12/06/2009 au 17/06/2019. Après une première période de 5 ans, il est résiliable annuellement par la banque.

Au 31 décembre 2009, la juste valeur positive des instruments financiers est comptabilisée à l'actif dans la rubrique I.F. « Actifs financiers non courants » pour un total de € 64 116 tandis que la juste valeur négative est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non courants » pour un total de € 3 162 889.

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières non courantes. Un seul crédit (Dexia) de € 893 750 fait l'objet d'amortissements annuels, les autres crédits étant de type « Bullet », et sont donc remboursables intégralement à leur échéance.

Les intérêts payés sur ces crédits sont repris dans le poste Intérêts nominaux sur emprunts et représentent un montant de € 987 417 pour 2009, somme reprise à l'annexe 12 sous la rubrique XX.A.

#### Annexe 25

##### DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En €	2009	2008
<b>DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES</b>		
Fournisseurs	781 769	766 150
Locataires	445 537	433 27
Fiscales, salariales et sociales	647 650	105 414
Exit Tax	1 330 915	336 700
<b>TOTAL</b>	<b>3 205 872</b>	<b>1 641 540</b>
<b>AUTRES PASSIFS COURANTS</b>		
Dividendes	100 303	72 929
Autres	591 850	1 246 938
<b>TOTAL</b>	<b>692 153</b>	<b>1 319 867</b>

Les dettes d'exit tax sont constituées des provisions établies dans le cadre des fusions par absorption de la SPRL ERIV Mechelen, réalisée en 2009 et de la SA Alltherm, à intervenir en 2010.

Les dividendes concernent exclusivement d'anciens dividendes non encore réclamés par les actionnaires.

Les autres passifs courants concernent, pour 2009 le solde à payer aux anciens actionnaires de la SA ALLTHERM<sup>(1)</sup>, tandis que pour 2008, il s'agit du solde à payer aux actionnaires de la SA Les Erables Invest selon IAS 40 § 24.

(1) A la suite d'une saisie-arrêt entre les mains de Home Invest Belgium, une somme de € 0,6 million a été retenue provisoirement sur le prix de vente des actions. Cette somme devra être payée par la société, ultérieurement, sur production d'un jugement ou d'un accord entre le créancier saisissant et les anciens actionnaires de la SA Alltherm.

## Annexe 26

## CAPITAL, PRIMES D'EMISSION ET RESERVES

Evolution du Capital souscrit :

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions émises / existantes
04/07/1980	1 250 000 BEF	Constitution de la SA Philadelphia	1,000 BEF	1 250
1983	6 000 000 BEF	Augmentation du capital	1,000 BEF	6 000
13/04/1999	-	Nouvelle représentation du capital (par division)	-	26 115
01/06/1999	1 373 650 000 BEF	Apports en nature d'immeubles et ...	-	-
01/06/1999	10 931 BEF	Augmentation de capital en espèces (arrondis)	1,411,89 BEF	972 919
01/06/1999	1 500 000 BEF	Fusion par absorption de la SA Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706 BEF	Réduction du capital par apurement des pertes	-	-
<b>Total au 01/06/1999</b>	<b>€ 32 493 343,44</b>			<b>1 103 362</b>
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusion par absorption de la SA Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
<b>Total au 31/05/2001</b>	<b>€ 32 555 343,44</b>			<b>1 138 666</b>
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusion par absorption de la SA Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
<b>Total au 31/05/2002 au 31/05/2003</b>	<b>€ 32 707 087,34</b>			<b>1 143 137</b>
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Apport en nature d'immeubles par TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporation d'une partie du compte « Primes d'émission »	-	-
<b>Total au 31/05/2004</b>	<b>€ 41 950 000,00</b>			<b>1 465 909</b>
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusion par absorption de la SA 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusion par absorption de la SA Patroonshuis	€ 51,01	3 324
<b>Total au 31/12/2005</b>	<b>€ 41 958 209,66</b>			<b>1 472 453</b>
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusion par absorption de la SA Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
05/10/2006	€ 9 978 110,03	1ère augmentation de Capital	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2ème augmentation de Capital	€ 51,00	259 002
<b>Total au 31/12/2006</b>	<b>€ 60 022 755,64</b>			<b>2 167 833</b>
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusion par absorption de la SA Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusion par absorption de la SA Investim	€ 57,90	5 824
<b>Total au 31/12/2007</b>	<b>€ 60 300 984,89</b>			<b>2 178 657</b>
23/05/2008	€ 10 062 486,49	Fusion par scission partielle de la SA VOP	€ 50,00	622 632
23/05/2008	€ 29 000,00	Fusion par absorption de la SA JBS	€ 50,00	2 088
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>€ 70 392 471,38</b>			<b>2 803 377</b>
29/05/2009	€ 1 246 937,97 SA Les Erables Invest	Fusion par absorption de la SA Les Erables Invest	€ 49,55	25 165
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>€ 71 639 409,35</b>			<b>2 828 542</b>

Au 31/12/2009, 12 912 actions sont détenues en autocontrôle par Home Invest Management. A cette date, ces actions étaient comptabilisées pour € 701 121,6 soit € 54,30 par action. La valeur d'acquisition s'élevait à € 757 322,67 soit € 58,65 par action.

**Evolution des capitaux propres :**

<b>En €</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Capitaux propres		
A. Capital		
A.1. Capital souscrit	71 639 409	70 392 471
A.2. Frais d'augmentation de capital (-)	-692 530	-661 565
B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)	-757 323	-757 323
D. Réserves		
D.1. Légale	97 827	97 827
D.2. Indisponible	68 807 434	69 299 166
D.4. Disponible	1 138 120	1 138 120
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	4 321 403	3 556 025
E.2. Résultat de l'exercice en cours		
E.2.1. Résultat à reporter	1 094 938	765 378
E.2.2. Dividende proposé	6 716 711	5 842 710
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-19 608 464	-19 626 194
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
G.2. Sur instruments de couverture	-2 800 381	-2 049 649
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>149 050 809</b>	<b>147 090 631</b>

**Annexe 27**

**PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

<b>Nom</b>	<b>N° d'entreprise</b>	<b>Pays d'origine</b>	<b>Participation directe ou indirecte</b>	<b>Comptes annuels au</b>
<b>En 2009</b>				
Home Invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	100 %	31/12/2009
Home Invest Management SA	0466.151.118	Belgique	100 %	31/12/2009
Belliard 21 SA	0807.568.451	Belgique	100 %	31/12/2009
Alltherm SA	0439.371.495	Belgique	100 %	30/06/2010
<b>En 2008</b>				
Home Invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	100 %	31/12/2008
Home Invest Management SA	0466.151.118	Belgique	100 %	31/12/2008
Les Erables Invest SA	0808.126.695	Belgique	75,06 % <sup>(1)</sup>	31/12/2008
Eriv Mechelen SPRL	0876.734.005	Belgique	100 %	31/12/2008

(1) Home Invest Belgium a fait application de l'IAS 40.24 pour la consolidation de la SA Les Erables Invest.

Toutes les sociétés faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, Bd. de la Woluwe, 60 à 1200 Bruxelles. A l'exception de la rémunération de l'Administrateur délégué (cfr. Déclaration de Gouvernance D'entreprise, 2.) il n'y a pas de transactions avec des parties liées au sens de IAS 24.

## Annexe 28

### ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2009

Les acquisitions de l'exercice 2009 sont les suivantes :

#### Acquisition de la SA Belliard 21

En date du 23 septembre 2009, Home Invest Belgium procédait conjointement avec sa filiale à 100 % Home Invest Management à l'acquisition 100 % des parts de la SA Belliard 21. La société est propriétaire d'un terrain à Bruxelles, sis à l'angle des rues Belliard et de l'Industrie, en marge du quartier européen, sur lequel la filiale belge du groupe de promotion français Nexity développera un projet portant sur une résidence hôtelière de 109 chambres à la rue de l'Industrie et la rénovation en six logements d'une ancienne maison de maître sise rue Belliard au numéro 21. Pour plus de détails, nous vous renvoyons au 2.1. du Rapport de gestion.

#### Acquisition des parts de la SA Alltherm

En date du 17 décembre 2009, Home Invest Belgium procédait conjointement avec sa filiale à 100 % Home Invest Management à l'acquisition de 100 % des parts de la SA Alltherm, propriétaire d'un grand complexe de logements à Louvain. Il se compose de deux immeubles totalisant 138 appartements, 2 commerces et 92 emplacements de parking, à l'intersection de la Riddersstraat et de la Petermannenstraat et à la Fonteinstraat, à proximité immédiate du centre de la ville de Louvain.

Les 2 100 actions représentant le capital d'ALLTHERM seront détenues par HOME INVEST BELGIUM à la date de l'absorption envisagée. En application de l'article 726, par. 2 du Code des sociétés, aucune action ne sera donc émise par HOME INVEST BELGIUM en échange de ces 2 100 actions de ALLTHERM.

Pour plus de détail, nous vous renvoyons au 2.9. du Rapport de gestion.

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

## 6 Rapport du commissaire sur les comptes consolidés

### RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

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

#### Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, établis sur la base du référentiel des Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à € 234 268 955,77 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 8 082 293,59.

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

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

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la

justification des montants figurant dans les comptes consolidés.

Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2009 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de l'ensemble consolidé, conformément au référentiel de Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne.

### **Mentions complémentaires**

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

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

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

Anvers, le 1<sup>er</sup> avril 2010

André Clybouw  
Commissaire Agrée





## 7 Comptes Statutaires (IFRS)

### Préambule

Les comptes annuels statutaires de Home Invest Belgium sont établis conformément au référentiel IFRS depuis le 1er janvier 2005. Les comptes statutaires sont présentés dans une version abrégée et ce conformément à l'article 105 du Code des sociétés. Les comptes statutaires détaillés feront l'objet d'un dépôt à la Banque Nationale consécutivement à la tenue de l'Assemblée générale ordinaire. Ils sont également disponibles sur simple demande au siège social de la société.

### 7.1 Bilan statutaire (IFRS)

<b>Actif</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>I. Actifs non courants</b>		
B. Immobilisations incorporelles	1 815	3 896
C. Immeubles de placement	208 287 958	196 950 347
E. Autres immobilisations corporelles		
E.1. Immobilisation de fonctionnement	53 236	81 035
F. Actifs financiers non courant		
F.1. Actifs détenus jusqu'à leur échéance		
F.1.2. Instruments de couverture	64 116	64 315
F.1.4. Participations dans les entreprises liées ou avec lien de participation	9 444 571	5 285 210
F.5. Autres	39 730	24 978
G. Créances de location financement	1 373 774	1 460 721
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>219 265 200</b>	<b>203 870 501</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
A.1. Immeubles de placement	2 176 005	641 195
C. Créances de location financement	86 947	81 273
D. Créances commerciales	1 220 354	814 005
E. Créances fiscales et autres actifs courants		
E.1. Impôts	305 183	1 106 800
E.3. Autres	8 537 060	6 627 599
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 370 277	1 029 730
G. Comptes de régularisation actifs		
G.1. Revenus immobiliers courus non échus	14 340	49 348
G.3. Charges immobilières payées d'avance	1 642	12 653
<b>Total des actifs courants</b>	<b>13 711 809</b>	<b>10 362 604</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>232 977 009</b>	<b>214 233 105</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
A. Capital		
A.1. Capital souscrit	71 639 409	70 392 471
A.2. Frais d'augmentation de capital (-)	-692 530	-661 565
B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664
D. Réserves		
D.1. Légale	97 827	97 827
D.2. Indisponible	68 670 255	69 161 986
D.4. Disponible	1 659 908	1 659 908
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	3 911 494	3 103 119
E.2. Résultat de l'exercice en cours		
E.2.1. Résultat à reporter	1 283 575	808 375
E.2.2. Dividende proposé	6 748 087	5 873 182

... 7.1 Bilan statutaire (IFRS)	2009	2008
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-19 608 464	-18 913 321
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
G.2. Sur instruments de couverture	-2 800 381	-2 049 649
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>150 002 844</b>	<b>148 565 998</b>
<b>Passifs</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>		
B. Dettes financières non courantes		
B.1. Etablissements de crédit <sup>(1)</sup>	76 848 750	61 481 093
C. Autres passifs financiers non courants		
C.1. Instruments de couverture	3 162 889	2 113 964
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>80 011 639</b>	<b>63 595 057</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
B. Dettes financières courantes		
B.1. Etablissements de crédit <sup>(1)</sup>	190 000	65 000
B.3. Autres		
B.3.2. Garanties locatives reçues	303 904	334 324
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
D.1. Fournisseurs	751 169	687 352
D.2. Locataires	445 537	433 276
D.3. Fiscales, salariales et sociales	38 091	33 648
D.4. Exit Tax	90 874	230 265
E. Autres passifs courants		
E.1. Dividendes	100 303	72 929
E.2. Autres	591 850	
F. Comptes de régularisation		
F.1. Revenus immobiliers perçus d'avance	261 070	182 027
F.2. Intérêts et autres charges courus non échus	189 448	27 948
F.3. Autres	281	5 28
<b>Total des passifs courants</b>	<b>2 962 526</b>	<b>2 072 050</b>
<b>Total du passif</b>	<b>82 974 164</b>	<b>65 667 107</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>232 977 009</b>	<b>214 233 105</b>
Nombre d'actions en fin d'exercice	2 828 542	2 803 377
Nombre moyen d'actions	2 776 991	2 488 637
Valeur nette d'inventaire	150 002 844	148 565 998
<b>Valeur nette d'inventaire par action</b>	<b>53,03</b>	<b>53,00</b>
Endettement	79 360 477	63 337 887
Taux d'endettement	34,06 %	29,56 %

(1) Un reclassement entre les passifs non courants et les passifs courants a été opéré sur l'exercice 2008 à concurrence de € 65 000 et concerne le transfert du long terme vers le court terme d'un crédit bancaire.

## 7.2 Compte de résultat statutaire

	2009	2008
<b>I. Revenus locatifs</b>		
A. Loyers	13 687 742	11 737 127
B. Revenus garantis	154 899	69 556
C. Gratuités locatives	-39 142	-17 995
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	127 411	67 477
<b>III. Charges relatives à la location</b>		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-50 600	-58 639
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-198 474	-165 535
C. Reprise de reduct. valeur sur créances commerciales	29 227	21 897
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 711 063</b>	<b>11 653 887</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		
A. Indemnités sur dégâts locatifs	87 602	89 357
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire</b>		
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	53 729	36 478
B. Refacturation de précompte et taxes sur immeubles loués	313 661	308 153
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire</b>		
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-8 298	-10 765
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1 234 776	-1 088 069
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12 922 982</b>	<b>10 989 041</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		
A. Frais techniques récurrents		
A.1. Réparations	-1 297 082	-951 232
A.3. Primes d'assurance	-99 312	-73 953
B. Frais techniques non récurrents		
B.1. Grosses réparations	22 164	-98 546
B.3. Indemnités des sinistres par les assureurs	119 259	23 978
<b>X. Frais commerciaux</b>		
A. Commissions d'agence et d'expert	-327 258	-315 453
B. Honoraires d'avocats, frais juridiques	-142 926	-57 914
<b>XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-197 475</b>	<b>-75 260</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		
A. Honoraires versés aux gérants	-64 690	-62 023
B. Charges (interne) de gestion d'immeubles	-1 332 021	-1 057 911
<b>(+/-) CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-3 319 341</b>	<b>-2 668 313</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9 603 640</b>	<b>8 320 728</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-508 296</b>	<b>-472 146</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9 095 344</b>	<b>7 848 582</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - Frais de transaction)	2 230 333	2 028 484
B. Valeurs comptables des immeubles vendus	-1 713 567	-1 691 155
C. Reprise des plus et moins values latentes	744 646	476 908
<b>XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	3 921 935	7 321 018
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3 558 118	-5 449 949
C. Variations positives des droits des immeubles de placement	373 240	234 980
D. Variations négatives des droits des immeubles de placement	-1 179 285	-2 823 673
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>9 914 528</b>	<b>7 945 195</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>XIX. Revenus financiers</b>		
A. Intérêts et dividendes perçus	149 339	57 730
B. Redevances de location-financement et similaires	101 118	105 460
C. Produits résultant d'instruments financiers de couverture	26 193	397 960
<b>XX. Charges d'intérêts</b>		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-990 836	-2 459 980
C. Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-1 258 305	
<b>XXI. Autres charges financières</b>		
A. Frais bancaires et autres commissions	-32 127	-63 275
C. Var. négative de valeur temps des instruments financiers	-298 392	
<b>(+/-) RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 303 109</b>	<b>-1 962 106</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>7 611 419</b>	<b>5 983 088</b>
<b>XXII. Impôt des sociétés</b>	<b>-21 985</b>	<b>-19 156</b>
<b>(+/-) IMPOTS</b>	<b>-21 985</b>	<b>-19 156</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 589 434</b>	<b>5 963 933</b>
Résultat distribuable selon AR du 21 juin 2006	7 915 526	6 825 196
Résultat distribuable par action selon IAS 33 § 64 (nbre moyen d'actions)	2,85	2,74
Dividende	2,43	2,36

## 8 Rapport du commissaire sur les comptes statutaires

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM SA SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009**

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

#### **Attestation sans réserve des comptes annuels**

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, établis sur la base du référentiel des Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à € 232 977 008,89 et dont le compte de résultat se solde par un bénéfice de l'exercice de € 7 589 433,94.

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

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

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes

annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des méthodes comptables et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2009 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie, conformément au référentiel des Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne.

#### **Mentions complémentaires**

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

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

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Anvers, 1<sup>er</sup> avril 2010

André Clybouw  
Commissaire agréé









# Perspectives

## 1 Prévisions 2010-2012<sup>1</sup>

### 1.1 Hypothèses de travail

Les prévisions reprises dans les tableaux ci-après ont été établies au niveau consolidé, et intègrent les résultats prévisionnels de Home Invest Belgium et de ses filiales. L'ensemble des charges et produits a été calculé de manière prudente. En ce qui concerne les charges, elles recouvrent en principe tous les risques et charges susceptibles d'entrer en ligne de compte dans la gestion de la Sicafi.

Ces prévisions, qui remplacent celles reprises dans le Rapport financier annuel 2008, ont été réalisées à périmètre constant, en tenant toutefois compte de :

- la réception provisoire et la location des blocs C et D du complexe Lambermont, courant 2009 ; ils généreront donc des revenus en année pleine pour l'exercice 2010 ;
- la vente progressive à la découpe, au cours des exercices 2010, 2011 et 2012, de différents biens immobiliers (voir ci-après sub 1.2), sous réserve de modification ultérieure ;
- l'entrée dans le patrimoine des immeubles en cours de construction rue Jourdan 85 à Saint-Gilles (fin des travaux prévue en fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010), et au coin des rue Belliard et de l'Industrie à Bruxelles (fin des travaux prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011) suivie d'une montée en puissance progressive des revenus locatifs y afférents ;
- la rénovation et la mise en location progressive au cours des exercices 2010 et 2011 des deux immeubles situés l'un à l'intersection des Riddersstraat et Petermannenstraat et l'autre le long de la Fonteinstraat, à Louvain.

Pour le reste du portefeuille, les prévisions 2010, 2011 et 2012 ont été établies immeuble par immeuble, sur base de l'expérience acquise par le passé, de la connaissance approfondie de l'immeuble par l'équipe de gestion, plus particulièrement son taux d'occupation, le niveau de ses loyers et de ses charges opérationnelles d'entretien et de rénovation.

Compte tenu du contexte économique, une hypothèse d'inflation prudente a été retenue, s'élevant à 0 % pour l'exercice 2010, 1 % pour l'exercice 2011 et 2 % pour l'exercice 2012.

Tenant compte du contexte économique défavorable et de l'impact prévisible des projets de développement Jourdan 85, Belliard/Industrie et Ridders-/Petermannen-/Fonteinstraat, le taux d'occupation global<sup>2</sup> prévisionnel a été estimé avec prudence en

moyenne à 93,6 % sur l'exercice 2010, à 94,4 % en 2011 et à 95,3 % en 2012, contre 94,64 % en 2009.

En ce qui concerne le coût de « funding »<sup>3</sup>, les prévisions tiennent compte des dernières anticipations en matière de taux d'intérêt sur les marchés monétaire et des capitaux, ainsi que de la situation actuelle des marges bancaires. Il a ainsi été supposé que les taux à 3 mois (hors marge) s'élèveraient respectivement à 1,25 % en 2010, 2,15 % en 2011 pour passer à 2,50 % en 2012, tandis que les taux à 5 ans (IRS à 5 ans hors marge) se monteraient à 3,10 % en 2010, pour croître à 3,60 % en 2011 et 4,15 % en 2012. A noter que ces hypothèses en matière de taux d'intérêt sont toutes inférieures à celles qui figuraient dans notre business plan antérieur, tenant compte des avis des observateurs qui prévoient une reprise économique relativement lente.

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

Compte tenu de l'incertitude découlant de la situation économique actuelle, notamment en matière d'évolution des valeurs immobilières et de celle des instruments de couverture, les prévisions publiées ci-après sont limitées aux seuls comptes de résultats des années 2010 à 2012 et ne reprennent ni projection de la variation de juste valeur des immeubles de placement ou des instruments de couverture de taux, ni bilans prévisionnels.

<sup>1</sup> Les prévisions sont établies notamment sur base des informations financières historiques et sur une base comparable à celles-ci.

<sup>2</sup> Le chômage locatif prévisionnel est calculé par rapport aux loyers en cours indexés et aux valeurs locatives estimées (VLE) sur les surfaces vides.

<sup>3</sup> Le coût de « funding » correspond aux charges financières encourues sur les lignes de crédits bancaires.

## 1.2 Les comptes d'exploitation prévisionnels

COMPTE DE RESULTAT	2010	2011	2012
I. Revenus locatifs	14 108 749	15 122 738	15 686 203
III. Charges relatives à la location	-163 296	-136 886	-143 084
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 945 453</b>	<b>14 985 853</b>	<b>15 543 118</b>
IV. Récupération de charges immobilières	181 780	215 824	216 520
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	312 688	315 815	322 131
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 398 079	-1 389 667	-1 392 926
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>13 041 842</b>	<b>14 127 825</b>	<b>14 688 844</b>
IX. Frais techniques	-1 116 690	-1 097 154	-1 171 678
X. Frais commerciaux	-387 385	-396 607	-356 498
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-144 580	-109 231	-103 165
XII. Frais de gestion immobilière	-1 410 152	-1 508 637	-1 549 802
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-3 058 806</b>	<b>-3 111 629</b>	<b>-3 181 143</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9 983 036</b>	<b>11 016 197</b>	<b>11 507 701</b>
XIV. Frais généraux de la société	-807 857	-782 423	-809 590
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9 175 179</b>	<b>10 233 774</b>	<b>10 698 111</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 158 745	1 422 985	1 471 897
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>10 333 924</b>	<b>11 656 759</b>	<b>12 170 008</b>
XIX. Revenus financiers	99 829	97 132	94 158
XX. Charges d'intérêts	-2 742 934	-3 410 099	-3 545 389
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-2 643 105</b>	<b>-3 312 967</b>	<b>-3 451 231</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>7 690 819</b>	<b>8 343 792</b>	<b>8 718 777</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 690 819</b>	<b>8 343 792</b>	<b>8 718 777</b>
Résultat distribuable	7 690 819	8 343 792	8 718 777
Résultat distribuable par action	2,73	2,96	3,10
Dividende	2,50	2,57	2,64
Payout ratio	91,53 %	86,73 %	85,26 %

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

- les nouveaux investissements immobiliers effectués au cours de l'exercice 2009, qui génèrent dorénavant des revenus en année pleine (les blocs C et D des immeubles Lambermont<sup>1</sup> à Schaerbeek) ;
- l'investissement progressif durant l'exercice 2010 dans les projets de construction rue Jourdan à Saint-Gilles et rues Belliard et de l'Industrie à Bruxelles et de rénovation du complexe immobilier situé à l'intersection des Riddersstraat et Petermannenstraat et le long de la Fonteinstraat, à Louvain ;
- une évolution des loyers – à la hausse ou à la baisse – évaluée immeuble par immeuble en fonction de l'expérience acquise dans le cadre de leur gestion et de leur commercialisation et tenant compte de la conjoncture actuelle ;
- un taux de *vacance locative* évalué avec prudence, immeuble par immeuble, et dont l'évolution moyenne sur l'ensemble du portefeuille sur la période 2010-2012 a été détaillée ci-avant sub 1.1 ;
- la vente à la pièce de quelques biens immobiliers clairement identifiés comme ne faisant pas ou plus partie de la stratégie d'investissement à moyen terme de la Sicafi, mais qui sont générateurs de plus-values importantes pouvant être distribuées voire réinvesties dans des immeubles plus jeunes.

<sup>1</sup> Le portefeuille de VOP est décrit dans le Rapport de gestion sous le point 2.2.



### Charges immobilières

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

- Les *charges locatives* et taxes normalement assumées par le locataire représentent quasi exclusivement le précompte immobilier qui, dans le secteur résidentiel, est une charge non récupérable auprès des locataires ; l'évaluation de ce poste est établie sur base des charges réelles ;
- les *frais techniques* reprennent principalement les travaux de rénovation et de maintenance à effectuer dans les immeubles du portefeuille ; leur estimation repose sur les hypothèses retenues pour les revenus locatifs et sur une planification aussi précise que possible des travaux de rénovation prévisibles ;
- les *frais commerciaux* reprennent les commissions à payer aux agents immobiliers pour les locations conclues à leur intervention ; ils ont été évalués en fonction des loyers bruts estimés et, sur base d'une projection fine des revenus locatifs, rendue possible par l'expérience acquise au cours des exercices antérieurs. Les taux de commissionnement retenus sont ceux habituellement pratiqués sur le marché ;
- les *charges locatives* et taxes sur immeubles non loués reprennent les charges que la Sicafi doit supporter lors de vacances locatives (précomptes immobiliers, charges communes). Les montants s'appuient sur les prévisions de vacance locative établies immeuble par immeuble ;
- les *frais de gestion immobilière* représentent presque exclusivement les frais de fonctionnement et de personnel de la filiale Home Invest Management (HIM) et du Management exécutif.

### Frais généraux

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

- les frais se rapportant à la cotation en Bourse (Euronext Brussels, CBFA, Euroclear, taxe d'abonnement) ; ces frais varient en fonction de l'évolution de la valeur nette d'inventaire globale de Home Invest Belgium ;

- les honoraires dus au Commissaire, aux conseillers, à l'expert immobilier agréé de la Sicafi, à la Banque dépositaire et aux Promoteurs de la Sicafi.

L'évaluation de ce poste est basée sur les chiffres découlant des contrats en cours, majorés pour tenir compte de la croissance du portefeuille immobilier de la Sicafi.

### Résultat sur portefeuille

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

- le terrain à bâtir restant à Maransart (2010) ;
- les droits d'emphytéose restants sur les immeubles des rue Hottat et avenue Milcamps (2010) ;
- la vente à la pièce d'appartements dans les immeubles Montana –Tamaris à Uccle au cours des exercices 2010 à 2012 ;
- la vente à la pièce d'appartements dans les deux immeubles de l'avenue Baeck à Molenbeek Saint-Jean au cours des exercices 2011 et 2012 ;
- la vente des trois maisons unifamiliales avenue Decroly à Uccle en 2010 ;
- les magasins à Nieupoort au cours des exercices 2010 à 2013 ;
- ainsi que l'immeuble Cederdreef à Wetteren, courant 2011 ;

le tout, sans pression, en fonction des opportunités réelles de marché et sous réserve de modification ultérieure.

Les hypothèses prudentes de plus-values escomptées sur ces ventes ont été intégrées dans les prévisions.

### Résultats financiers

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

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

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



### 1.3 Dividendes futurs - Taux de distribution

Il est prévu pour les trois exercices à venir de distribuer un *dividende* s'élevant respectivement à € 2,50, € 2,57 et € 2,64, chaque fois en hausse supérieure à l'inflation attendue.

Sur base de ces prévisions le *taux de distribution*<sup>1</sup> prévisionnel resterait raisonnable<sup>2</sup>, car compris entre 91,5 % en 2010 et 85,3 % en 2012.

Le cas échéant, il appartiendra au Conseil d'administration de proposer une autre répartition bénéficiaire si le résultat distribuable<sup>2</sup> réellement atteint dépassait sensiblement le montant prévu dans les prévisions. A l'inverse, si le résultat distribuable réellement atteint était inférieur à ce montant, le Conseil d'administration pourrait envisager de prélever une partie du montant prévu sur les résultats reportés des exercices précédents.

## 2 Rapport du Commissaire

### RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES PREVISIONNELS 2010, 2011, 2012 REPRIS SOUS LE CHAPITRE IX (PERSPECTIVES)

#### 1 Notre Mission

Nous avons vérifié les prévisions de la SA HOME INVEST BELGIUM telles que reprises au chapitre IX du rapport annuel 2009.

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

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

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

#### 2 Nos travaux

En conformité avec les normes générales de révision de l'Institut des réviseurs d'entreprises en matière de vérification d'informations financières prospectives, nos travaux ont consisté principalement dans le rassemblement d'informations auprès de la direction,

l'analyse mathématique des tableaux présentés et le constat que les hypothèses ont été appliquées de façon correcte.

Les prévisions ont été établies immeuble par immeuble. En ce qui concerne le niveau des loyers, une hypothèse d'inflation de 0 % pour 2010, 1 % pour 2011 et de 2 % pour 2012 a été retenue. Le taux d'occupation a été estimé à 93,6 % pour 2010, 94,4 % pour 2011 et 95,3% pour 2012.

Le coût du funding tient compte des dernières prévisions en matière de taux d'intérêt sur les marchés monétaires et des capitaux tenant compte d'un accroissement progressif jusqu'à 2,50 % pour les taux à court terme et 4,15 % pour les taux à long terme.

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

#### 3 Notre opinion

Sur base de notre vérification des données sur lesquelles sont basées les hypothèses, aucun élément n'est apparu sur base duquel nous devrions conclure que les hypothèses utilisées ne formeraient pas une base raisonnable pour les prévisions. De plus, nous sommes d'avis que la prévision a été adéquatement établie sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par la Sicafi lors de l'établissement de ses comptes annuels.

Anvers, 1<sup>er</sup> avril 2010

André Clybouw  
Commissaire Agrée

<sup>1</sup> Le taux de distribution correspond au dividende attribué comparé au résultat distribuable.

<sup>2</sup> Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Conformément au prescrit de l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006, le résultat effectivement distribuable sera calculé sur base statutaire.



# Document permanent

## 1 Renseignements généraux

### 1.1 Dénomination sociale

Home Invest Belgium SA, Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge ou Sicaf Immobilière de droit belge (en abrégé Sicafi de droit belge).

### 1.2 Siège social – Numéro de téléphone

Le siège social de la société est établi à B – 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe, 60 – Boîte n°4. Tél : 00/32/02.740.14.50.

### 1.3 Forme juridique

Société anonyme (SA) de droit belge.

### 1.4 Constitution

Home Invest Belgium a été constituée le 4 juillet 1980 sous le nom de « Philadelphia SA », par acte passé devant le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles, publié à l'annexe du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3. Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 29 mai 2009. Cette modification a été publiée à l'annexe du Moniteur belge du 15 juin suivant sous les numéros 09082647 et 09082648.

Depuis le 16 juin 1999, Home Invest Belgium est agréée comme « Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge » et est inscrite sur la liste de la Commission bancaire, financière et des assurances.

### 1.5 Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

### 1.6 Registre des personnes morales

Home Invest Belgium est immatriculée au registre des personnes morales (RPM) sous le numéro 0420.767.885.

### 1.7 Objet social

L'objet social est intégralement repris ci-après à l'article 3 des statuts coordonnés.

Il consiste essentiellement dans le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122 § 1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations financières et aux Marchés financiers<sup>1</sup>.

### 1.8 Changements de l'objet social et de la politique de placement

La société ne peut apporter de changement à son objet social et à sa politique de placement, telle que reprise à l'article 4 des statuts, qu'en conformité

avec ses statuts, plus particulièrement l'article 29 qui précise les conditions de majorité et de quorum de présence, et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux Sicaf immobilières.

### 1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

Les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles.

Ils sont envoyés chaque année, avec le rapport financier annuel, aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande.

Les décisions en matière de nomination et de révocation des organes de Home Invest Belgium sont publiées à l'annexe du Moniteur belge.

Les communiqués financiers concernant Home Invest Belgium sont publiés dans les journaux financiers et sur son site internet. Les autres publications peuvent être obtenues au siège social de Home Invest Belgium ou par consultation du site internet de la société ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)).

## 2 Capital social

### 2.1 Capital émis

Le capital émis et souscrit de Home Invest Belgium au 31 décembre 2009 s'élève à € 71 639 409,35.

Il est représenté par 2 828 542 actions sans désignation de valeur nominale. Ce capital est entièrement libéré.

Les actions sont réparties en deux catégories A et B, la catégorie A comprenant 2 432 910 actions et la catégorie B 395 632 actions avec participation aux résultats de la société par phases, à compter du 1er jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel les différentes phases (A, B, C et D) du complexe immobilier « Lambermont », sis à Schaerbeek, ont fait l'objet d'une réception provisoire, à savoir :

- 139 271 actions à compter 1er juillet 2008 ;
- 135 073 actions à compter du 1er décembre 2008 ;
- 109 111 actions à compter du 1er jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc C du complexe a fait l'objet d'une réception provisoire, soit à partir du 1er juin 2009 ;
- 12 177 actions à compter du 1er jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc D du complexe a fait l'objet d'une réception provisoire, soit à partir du 1er juillet 2009.

Toutes les actions de catégorie B auront donc exactement les mêmes droits de jouissance à dater du

<sup>1</sup> Remplacée par la loi du 20 juillet 2004. Les biens immobiliers sont définis à l'article 7, 5° de cette loi.



détachement, en date du 14 mai 2010, du coupon de l'exercice 2009. Une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires sera convoquée au mois de mai 2010 en vue d'uniformiser les deux catégories d'actions, via une modification de la représentation du capital. Parallèlement, une demande d'inscription à la cote des 395 632 anciennes actions de catégorie B sera introduite auprès de NYSE Euronext Brussels.

Au niveau comptable les normes IFRS prévoient que les frais d'augmentation du capital viennent en déduction du capital souscrit (€ 71 639 409,35).

Dès lors, suivant les états comptables établis conformément aux référentiel IFRS à la date du 31 décembre 2009, le capital s'élevait à € 70 946 879,67.

## 2.2 Capital autorisé

Le Conseil d'administration de la Sicafi est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital et à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription à concurrence d'un montant maximum de € 70 392 471,38. Ces augmentations de capital peuvent être effectuées par souscription en espèces, apports en nature, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans ayant pris cours le 12 juin 2008, date de publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du 23 mai 2008. Au 31 décembre 2009, le solde du capital autorisé s'élevait encore au montant de € 70 392 471,38.

## 3 Statuts coordonnés (au 29 mai 2009)

### Historique

Acte de constitution :

La société a été constituée sous la dénomination « Philadelphia » suivant acte reçu par Maître Daniel Pauporté, Notaire à Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt, publié aux annexes au Moniteur belge du douze juillet mil neuf cent quatre-vingt, sous le numéro 1435-3.

### Modifications aux statuts :

Les statuts ont été modifiés :

- par procès-verbal dressé par Maître Bernard Dubois, notaire à Temse, le trente juin mil neuf cent quatre-vingt-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du seize juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois, sous le numéro 1855-21 ;

- par procès-verbal dressé par Maître Bernard Dubois, notaire à Temse, le vingt-huit juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, sous

le numéro 850724-17 ;

- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le treize avril mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes au Moniteur belge du trente avril suivant sous le numéro 990430-142 (modification de la dénomination en « Home Invest ») ;

- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le quatre mai mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes au Moniteur belge du deux juin suivant sous le numéro 990602-099 (modification de la dénomination en « Home Invest Belgium ») ;

- par procès-verbal dressé de Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le seize juin mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt juillet suivant, sous le numéro 990720-719, contenant la constatation de la réalisation effective des conditions suspensives que tenait le procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le premier juin mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-trois juin suivant, sous le numéro 990623-459, ayant pour conséquence l'agrégation comme Sicafi Immobilière de droit belge ;

- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, notaire associé, et Maître Gérald Snyers d'Attenhoven, notaire à Bruxelles, le dix-neuf avril deux mille un, publié aux annexes au Moniteur belge du trois mai suivant, sous le numéro 20010503-096 ;

- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, notaire associé, et Maître Gilberte Raucq, notaire associé à Bruxelles, le trente et un mai deux mille deux, publié aux annexes au Moniteur belge sous le numéro 20020627-217 ;

- par procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire associé, de résidence à Bruxelles, Maître Edwin Van Laethem, a Ixelles, Maître Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention de Maître Jean-François Poelman, à Schaerbeek, le quinze décembre deux mille trois, publié aux annexes au Moniteur belge du neuf janvier deux mille quatre, sous le numéro 04002548 ;

- dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle par décision du Conseil d'administration prise en date du trente mars deux mille quatre, publié aux annexes au Moniteur belge du premier juin deux mille quatre, sous le numéro 04079547 ;

- par procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire associé, à Bruxelles, le douze mai deux mille cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du neuf juin suivant sous les numéros 05081039 et 05081040 ;

- par procès-verbal dressé par le notaire Louis Philippe Marcelis, prénommé, le vingt-deux mai deux mille six, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-sept



juin suivant sous les numéros 20060627/0103102 et 20060627/0103103 ;

- par procès-verbal dressé par le notaire Louis Philippe Marcelis, prénommé, le cinq octobre deux mille six, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-six octobre suivant sous le numéro 06163944 ;

- par procès-verbal dressé par Maître Louis Philippe Marcelis, notaire associé, de résidence à Bruxelles, le seize octobre deux mille six, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix novembre suivant sous le numéro 06167254 ;

- par procès-verbal dressé par Maître Louis Philippe Marcelis, prénommé, le vingt-quatre mai deux mille sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du deux août suivant sous le numéro 0115690 ;

- par procès-verbal du Conseil d'administration dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, le douze décembre deux mille sept, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf janvier deux mille huit, sous le numéro 08016202 ;

- suivant procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, le vingt-trois mai deux mille huit, publié aux annexes au Moniteur belge du douze juin suivant, sous le numéro 08086165 ;

- et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois, suivant procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, le vingt-neuf mai deux mille neuf, publié aux annexes au Moniteur belge du quinze juin suivant sous les numéros 09082647 et 09082648.

Dont le siège social a été transféré à l'adresse sus-indiquée en vertu d'une décision du Conseil d'administration prise en date du treize juin deux mille sept, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-huit septembre suivant sous le numéro 07141471.

## **TITRE I – FORME – DENOMINATION – SIEGE – OBJET – REPARTITION DES PLACEMENTS – DUREE**

### **FORME ET DENOMINATION**

#### **Article 1**

La société revêt la forme d'une société anonyme de droit belge pour investir dans la catégorie immobilière, comme indiqué à l'article 122 § 1 premier alinéa, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers. Elle porte la dénomination « HOME INVEST BELGIUM ». Cette dénomination est suivie immédiatement de, et toutes les pièces émanant de la société comprennent, la mention : « Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe de droit belge » ou « Sicaif Immobilière de droit belge ».

La société fait appel à l'épargne publique au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

### **SIEGE**

#### **Article 2**

Le siège de la société est établi à Woluwé-Saint-Lambert (B - 1200 Bruxelles), boulevard de la Woluwe 60.

Il peut être transféré à tout autre endroit en Belgique, par décision du conseil d'administration.

### **OBJET**

#### **Article 3 : Objet Social**

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122, § 1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et s. du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers ;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées ;
- iii. les droits d'option sur ces immeubles ;
- iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste visée à l'article 120, § 1 alinéa 2 ou à l'article 137 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ;
- v. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ainsi qu'à l'article 44 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières ;
- vi. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la société ;
- vii. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tels que compris dans la définition donnée aux immeubles par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des immeubles. Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaif Immobilières, la société peut :
  1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus ;
  2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'Arrêté

Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaif Immobilières ;

3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaif Immobilières ; et
4. à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaif Immobilières.

La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaif Immobilières :

1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union Européenne ou être commercialisées sur un marché de l'Union Européenne réglementé, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue ;
2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaif Immobilières ;
3. consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale de la société, qui est également un organisme de placement tel que visé à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaif Immobilières.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont

directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaif Immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet social.

## REPARTITION DES PLACEMENTS

### Article 4 : *Politique de Placement*

Les actifs de la société seront placés dans des biens immobiliers tels que définis à l'article 3 des statuts et dans le respect de l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières.

Les immeubles résidentiels seront géographiquement répartis dans l'ensemble de la Belgique et, le cas échéant, dans des Etats membres de l'Union Européenne.

Les placements en biens mobiliers ne répondant pas à la définition des biens immobiliers dont question ci-dessus, seront évalués et exécutés en conformité avec les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certaines Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières ou en Valeurs mobilières et liquidités.

## DUREE

### Article 5

La société a une durée indéterminée.

## TITRE II – CAPITAL – ACTIONS

## CAPITAL

### Article 6

#### Article 6.1. – *capital social* :

Le capital social souscrit est fixé à la somme de septante et un millions six cent trente neuf mille quatre cent neuf euros trente-cinq cents (€ 71.639.409,35), et est représenté par deux millions huit cent vingt-huit mille cinq cent quarante-deux (2.828.542) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 2.828.542, représentant chacune une fraction équivalente du capital.

Les actions sont réparties en deux catégories A et B, conférant les mêmes droits et avantages, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 38 des statuts en ce qui concerne les actions de catégorie B ci-dessous, à savoir :



- la catégorie A comprenant deux millions quatre cent trente-deux mille neuf cent dix (2.432.910) actions numérotées de 1 à 2.405.657 et de 2.801.290 à 2.828.542 ;
- la catégorie B comprenant trois cent nonante-cinq mille six cent trente-deux (395.632) actions numérotées de 2.405.658 à 2.801.289, avec participation aux résultats de la présente société par phases, à savoir :
  - (i) cent trente-neuf mille deux cent septante et une (139.271) actions numérotées de 2.405.658 à 2.544.928 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier juillet deux mille huit;
  - (ii) cent trente-cinq mille septante-trois (135.073) actions numérotées de 2.544.929 à 2.680.001 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier décembre deux mille huit;
  - (iii) cent neuf mille cent onze (109.111) actions numérotées de 2.680.002 à 2.789.112 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc C du complexe immobilier « Lambermont » sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 198 -224 aura fait l'objet d'une réception provisoire ;
  - (iv) douze mille cent septante-sept (12.177) actions numérotées de 2.789.113 à 2.801.289 avec participation aux résultats de la présente société, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc D du complexe immobilier « Lambermont » sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 198 -224 aura fait l'objet d'une réception provisoire.

**Article 6.2. – capital autorisé :**

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum septante millions trois cent nonante deux mille quatre cent septante et un euros trente-huit cents (€ 70. 392. 471,38) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois mai deux mille huit.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions

nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière – pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

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

**Article 6.3. - Acquisition d'actions propres :**

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois mai deux mille huit, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions de la société à un prix unitaire égal à minimum quatre-vingts pour cent (80 %) de la dernière Valeur nette d'inventaire publiée avant la date de la transaction, et de maximum cent cinq pour cent (105 %) de ladite Valeur, et ce pour une durée de dix-huit mois à dater de ladite assemblée générale extraordinaire, étant entendu que la société ne pourra à aucun moment détenir plus de dix pour cent du total des actions émises.

La société est en outre autorisée, sans qu'aucune autorisation préalable complémentaire de l'assemblée générale ne soit nécessaire, à acquérir par voie d'achat des actions de la société lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une durée de trois ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois mai deux mille huit et est prorogeable pour des termes identiques.

Elle est autorisée à aliéner les actions acquises par la société, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation

préalable de l'assemblée générale.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

#### **Article 6.4. - Augmentation de capital :**

Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément à l'article 558 et, le cas échéant, à l'article 560 du Code des sociétés, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Il est cependant interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à son propre capital. L'assemblée générale peut décider de l'émission d'actions sans désignation de valeur nominale sous la valeur de fraction des anciennes actions. La convocation de l'assemblée générale doit en faire expressément mention.

En cas d'augmentation de capital avec création de primes d'émission, le montant de cette prime doit être entièrement libéré lors de la souscription.

#### **Article 6.5. - Droit de préférence :**

Conformément à l'article 11 § 1 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires lors d'une augmentation de capital par l'émission d'actions contre un apport en numéraire.

#### **Article 6.6. - Augmentation de capital par un apport en nature :**

En cas d'une émission d'actions en échange d'un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° l'identité de l'apporteur doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que dans la convocation de l'assemblée générale réunie pour l'augmentation de capital ;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur au cours moyen de l'action durant les trente jours précédant l'apport ;

3° le rapport visé en 1° doit également mentionner l'impact de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur participation au bénéfice et au capital.

## **NATURE DES ACTIONS – CESSION D'ACTIONS**

### **Article 7**

Les actions réparties en deux catégories A et B comme indiqué à l'article 6.1. ci-avant des statuts, sont nominatives, au porteur, ou sous forme dématérialisée.

### **Article 8**

Conformément aux prescriptions de la loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres instruments financiers donnant droit à une voix, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la Commission bancaire, financière et des assurances, le nombre d'instruments financiers qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent soit trois pour cent (3 %) soit cinq pour cent (5 %) soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existant à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés aux premier et deuxième alinéa.

## **TITRE III – ADMINISTRATION ET CONTROLE**

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **Article 9**

La société est administrée par un Conseil composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés pour six ans maximum par l'assemblée générale des actionnaires et qui peuvent être révoqués à tout moment par cette assemblée.

L'assemblée générale doit nommer parmi les membres du Conseil d'administration au moins trois (3) administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 524 § 4, alinéa 2 du Code des sociétés.

Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire.

Au cas où une personne morale est nommée administrateur, elle est tenue de désigner une personne physique qui la représentera dans l'exercice de son mandat d'administrateur.



Tous les administrateurs et leurs représentants doivent posséder la compétence professionnelle et l'expérience requises pour cette fonction et doivent répondre de la gestion autonome de la société.

## **DELEGATION DE COMPETENCES**

### **Article 10**

Le conseil d'administration peut désigner un président parmi ses membres.

Conformément à l'article 524bis du Code des sociétés et sans préjudice de ce qui est indiqué ci-dessous à propos de la gestion journalière et la délégation, le conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs de gestion à un comité de direction, composé de plusieurs membres, qu'ils soient administrateurs ou non, sans que cette délégation puisse porter sur la politique générale de la société, sur l'ensemble des actes réservés par la loi ou les statuts au conseil d'administration ou sur les décisions ou opérations auxquelles l'article 524ter du Code des sociétés est applicable, auquel cas la procédure d'information du conseil d'administration prévue par l'article 524ter, paragraphe 2 sera suivie.

Le conseil d'administration est chargé de la surveillance du comité de direction.

Le conseil d'administration fixe le mode de fonctionnement du comité de direction, les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération et la durée de leur mission.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

Le conseil peut déléguer la gestion journalière de la société, la gestion d'un ou de plusieurs secteurs d'activités ou l'exécution des décisions du conseil à un ou plusieurs administrateurs, directeurs ou mandataires.

La gestion journalière est organisée de façon à ce que, au sein du conseil d'administration, elle soit exercée ou contrôlée, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par un administrateur délégué agissant seul, désigné par le conseil d'administration. Le conseil, ainsi que les mandataires pour la gestion journalière dans le cadre de cette gestion, peuvent également octroyer des compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix.

Le conseil peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux

Opérations Financières et aux Marchés Financiers et à ses décisions d'exécution.

## **COMPETENCES**

### **Article 11**

Le conseil d'administration est habilité à poser tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social et à accomplir tout ce qui n'est pas réservé par la loi ou par ces statuts à l'assemblée générale. La société est gérée dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

Le conseil d'administration rédige le rapport semestriel ainsi que le projet de rapport annuel et des prospectus dont question à l'article 129 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Le conseil d'administration désigne l'expert conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières et propose, le cas échéant, toute modification à la liste des experts reprise au dossier joint lors de la demande d'agrément en tant que Sicaf Immobilière.

Le conseil d'administration choisit également un dépositaire et présente ce choix à la Commission bancaire, financière et des assurances. Le cas échéant, le Conseil d'administration présente la modification du dépositaire à la Commission bancaire, financière et des assurances, et ce, conformément à l'article 12, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Le conseil d'administration informe le dépositaire de toute opération immobilière de la société conformément à l'article 13, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

## **REPRESENTATION DE LA SOCIETE**

### **Article 12**

La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, soit encore en cas d'existence d'un comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant conjointement. Pour tout acte de disposition portant sur un immeuble, deux administrateurs doivent toujours agir conjointement conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières. La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le



cadre de leur mission. La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes au Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.

## **REUNIONS DU CONSEIL ET MODE DE DELIBERATION**

### **Article 13**

Le conseil d'administration est convoqué par son président, deux administrateurs ou l'administrateur délégué au moins trois jours avant la date prévue pour la réunion.

La convocation est envoyée valablement par courrier, poste aérienne, télégramme, télex ou télécopie. Toute convocation téléphonique est également valable.

Tout administrateur qui assiste à une réunion du conseil ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un administrateur peut également renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation et ce, avant ou après la réunion à laquelle il n'était pas présent.

### **Article 14**

Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, à l'endroit indiqué sur la convocation.

Si le conseil d'administration a désigné un président parmi ses membres, chaque réunion du conseil est présidée par le président. En son absence, le conseil d'administration peut désigner un président parmi les membres présents.

La personne qui préside la réunion peut désigner un secrétaire, administrateur ou non.

### **Article 15**

Tout administrateur peut, soit par écrit, soit par télégramme, télex ou télécopie, donner procuration à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion bien déterminée.

Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues, si le conseil ne comporte pas plus de six membres, et plus de deux de ses collègues si le conseil comporte plus de six membres.

### **Article 16**

Hormis les cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs sont présents ou représentés.

### **Article 17**

Hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour.

Toute décision du conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votant. En cas d'égalité de voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

Dans des cas exceptionnels, conformément à l'article 521 du Code des sociétés, lorsque la nécessité urgente et l'intérêt de la société l'exigent, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par accord écrit unanime des administrateurs et/ou dans le cadre d'une téléconférence. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en oeuvre du capital autorisé.

### **Article 18**

Les décisions du conseil d'administration sont inscrites dans les procès-verbaux signés par le président de la réunion, le secrétaire et les membres qui le désirent. Ces procès-verbaux sont insérés dans un registre spécial. Les procurations sont attachées aux procès-verbaux de la réunion pour laquelle elles ont été données.

## **REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS**

### **Article 19**

Les administrateurs sont remboursés pour les dépenses et frais normaux et justifiés qu'ils pourront faire valoir comme effectués dans l'exercice de leur fonction.

La rémunération ne sera ni directement ni indirectement liée aux opérations réalisées par la société et ne sera pas accordée à charge de la société, sauf avec l'accord préalable de la Commission bancaire, financière et des assurances, et pour autant que cela soit publié dans le rapport annuel conformément à l'article 20, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sica Immoilières.



## PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la société ne peuvent pas agir comme cocontractant dans des opérations avec la société ou avec une société qu'elle contrôle, et ne peuvent tirer aucun avantage d'opérations avec lesdites sociétés, sauf lorsque l'opération est faite dans l'intérêt de la société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché. Le cas échéant, la société doit en informer au préalable la Commission bancaire, financière et des assurances. Les opérations mentionnées au premier alinéa ainsi que les données de la communication préalable sont publiées immédiatement et sont expliquées dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel. L'information préalable ne vaut pas pour les opérations prévues à l'article 25 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières. Les articles 523 et 524 du Code des sociétés restent entièrement d'application.

## COMMISSAIRE

### Article 20

Le contrôle des opérations de la société est confié à un ou plusieurs commissaires désignés par l'assemblée générale pour une période renouvelable de trois ans, parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises agréés pour la révision des comptes des sociétés d'investissement et figurant sur la liste de la Commission bancaire, financière et des assurances. La rémunération du commissaire est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation. Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. A la demande de la Commission bancaire, financière et des assurances, il(s) confirme(nt) de même l'exactitude des données que la société a transmises à la Commission bancaire, financière et des assurances, en application de l'article 133 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

## TITRE IV – ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES

### Article 21

Une assemblée générale, appelée « assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la

même heure.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.

Lorsque la société ne parvient pas, après une période de deux (2) ans à partir de la date d'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, § 1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, à diversifier ses placements conformément aux statuts et dispositions réglementaires en la matière, l'assemblée générale doit se réunir pour délibérer et décider sur la dissolution éventuelle de la société et, le cas échéant, sur d'autres mesures annoncées à l'ordre du jour, sauf si la Commission bancaire, financière et des assurances, a accordé une dérogation conformément à l'article 42 § 3, deuxième alinéa de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

## CONVOCATION ET MODE DE DELIBERATION

### Article 22

La convocation aux assemblées générales ainsi qu'aux assemblées générales extraordinaires se fait via une annonce qui paraît une seule fois au Moniteur belge au moins vingt-quatre jours avant l'assemblée. Sauf pour les assemblées générales annuelles qui se tiennent aux lieux, jour et heure indiqués dans les statuts et dont l'ordre du jour se limite aux sujets habituels, la convocation doit paraître vingt-quatre jours avant l'assemblée dans un organe de presse de diffusion nationale. Si une nouvelle convocation est nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée a été indiquée dans la première convocation, le délai pour cette seconde assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée.

La convocation mentionne l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décision. Les détenteurs d'actions nominatives reçoivent une convocation par recommandé huit jours avant l'assemblée.

L'actionnaire qui participe à l'assemblée ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un actionnaire peut également, avant

et après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas assisté, renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation.

Pour être admis à l'assemblée, les détenteurs d'actions au porteur doivent déposer leurs actions, au plus tard trois jours ouvrables avant la date de l'assemblée prévue, au siège de la société ou dans un établissement financier mentionné dans la convocation.

Dans le même délai, les détenteurs d'actions nominatives ou leurs représentants doivent faire part de leur intention de participer à l'assemblée par simple lettre à adresser au siège de la société.

L'accomplissement de ces formalités ne peut être exigé s'il n'en est pas fait mention dans la convocation à l'assemblée.

#### **Article 23**

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les mandats peuvent être donnés par écrit, par télégramme, télex ou télécopie et sont déposés au bureau de l'assemblée.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nu-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

#### **Article 24**

Tous les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus, avant de participer à l'assemblée, de signer la liste de présence en indiquant le nom, le(s) prénom(s) et le domicile des actionnaires et du nombre d'actions qu'ils représentent.

#### **Article 25**

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en l'absence de ce dernier, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée désigné par cette dernière. Le président de l'assemblée désigne le secrétaire.

Si le nombre de personnes présentes le permet, l'assemblée désigne deux scrutateurs sur proposition du président.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par le président de l'assemblée, le secrétaire, les scrutateurs, les administrateurs présents, le(s) commissaire(s) et les actionnaires qui le souhaitent. Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial. Les mandats sont attachés aux procès-verbaux de l'assemblée pour laquelle ils ont été donnés.

#### **Article 26**

Les administrateurs répondent aux questions qui

leur sont posées par les actionnaires au sujet de leur rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

#### **Article 27**

Une action donne droit à une voix. Une abstention est considérée comme une voix négative.

#### **Article 28**

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des sujets qui n'ont pas été repris à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et consentent unanimement à délibérer sur les nouveaux points.

Sauf dans les cas déterminés à l'article suivant, l'assemblée générale peut délibérer valablement, quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, et les décisions peuvent être prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

#### **Article 29**

Lorsque l'assemblée générale doit délibérer sur :

- une modification des statuts ;
- une augmentation ou une réduction du capital social ;
- l'émission d'actions en dessous du pair comptable ;
- l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription ;
- la dissolution de la société ;

la moitié au moins des actions qui représentent l'ensemble du capital doit être représentée à l'assemblée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée doit être convoquée, qui décidera valablement, quel que soit le nombre d'actions représentées.

Les décisions sur les sujets précités ne sont valablement prises qu'à une majorité des trois quarts des voix qui ont participé au vote. Ceci sans déroger aux autres règles de présence et de majorité prévues dans le Code des sociétés, entre autres au sujet de la modification de l'objet social, l'acquisition, le nantissement ou l'aliénation d'actions propres par les sociétés, la dissolution de la société si, après une perte, ses actifs nets sont tombés à moins d'un quart du capital social et la conversion de la société en une société ayant une autre forme juridique.

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières, tout projet de modification des statuts doit en outre être présenté au préalable à la Commission bancaire, financière et des assurances.



## **TITRE V – EXERCICE – COMPTES ANNUELS – DIVIDENDES**

### **Article 30**

L'exercice commence le premier janvier et prend fin le trente et un décembre de chaque année.

A la fin de chaque exercice, le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe. Ces documents sont établis conformément à la loi. Le conseil d'administration dresse également un inventaire lors de l'émission d'actions ou lors du rachat de celles-ci ailleurs qu'en Bourse.

Les comptes annuels sont signés valablement en vue de leur publication, soit par un administrateur, soit par une personne chargée de la gestion journalière ou mandatée expressément par le conseil d'administration.

### **Article 31**

1. L'article 616 du Code des sociétés relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société, conformément à l'article 20, §4 de la loi du vingt juillet deux mille quatre.

2. Conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques et modifiant l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, la société distribuera, à titre rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- quatre-vingt pour cent (80 %) du montant déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe audit Arrêté Royal ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 6 dudit Arrêté Royal.

3. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

### **Article 32**

Le paiement des dividendes dont la distribution a été décidée par l'assemblée annuelle s'effectue aux moments et aux lieux déterminés par elle ou par le conseil d'administration.

### **Article 33**

Le conseil d'administration peut décider de procéder à la distribution de dividendes intérimaires et de fixer la date de paiement de ces dividendes.

### **Article 34**

Toute distribution de dividendes ou de dividendes

intérimaires qui a eu lieu en contravention avec la loi doit être restituée par l'actionnaire qui l'a reçue, si la société prouve que l'actionnaire savait que la distribution en sa faveur était contraire aux prescriptions ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

## **TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION**

### **Article 35**

En cas de dissolution de la société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs désignés par l'assemblée générale ou, faute d'une telle désignation, les administrateurs qui sont en fonction à ce moment-là et agissant conjointement, sont chargés de la liquidation.

En l'absence d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent à cette fin des compétences les plus étendues.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation.

Si la société, au cours des deux années qui suivent l'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, § 1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, est dissoute et mise en liquidation, les promoteurs rembourseront les rémunérations, provisions et frais payés par les actionnaires lors de l'acquisition d'actions de la société, majorés des rémunérations payées par la société pour les services rendus par une société à laquelle est liée la société ou un promoteur de la société ou avec laquelle la société ou un promoteur de la société a un rapport de participation.

### **Article 36**

Sauf en cas de fusion ou de scission, l'actif net de la société, après amortissement de tout le passif, est réparti équitablement entre tous les actionnaires de la société en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent.

## **TITRE VII – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ELECTION DE DOMICILE**

### **Article 37**

Tout administrateur et liquidateur de la société qui est domicilié à l'étranger est censé pendant la durée de sa fonction avoir élu domicile au siège de la société où toutes les communications, significations et citations peuvent lui être adressées valablement à cet endroit. Les clauses qui sont contraires aux dispositions

impératives de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ou à ses décisions d'exécution et plus précisément l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières sont considérées comme non écrites.

Conformément à l'article 119, § 4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, les articles 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477, 462, 141, 165, 166, 167, 559 et 616 du Code des sociétés (auparavant les articles 29, § 1, 2 et 5; 29 ter; 46, 1er et 2e alinéas; 64, § 2; 70bis; 77, 6e alinéa de la Loi sur les Sociétés) ne sont pas d'application à la société. »

## TITRE VIII – DISPOSITION TRANSITOIRE

### Article 38

L'ensemble des deux millions quatre cent trente-deux mille neuf cent dix actions de catégorie A numérotées de 1 à 2.405.657 et de 2.801.290 à 2.828.542, donnent droit au dividende de l'exercice social en cours commencé le premier janvier deux mille neuf, ainsi qu'aux dividendes futurs.

En outre :

- Les deux millions cent septante huit mille six cent cinquante-sept (2.178.657) actions de catégorie A existantes au premier janvier deux mille huit, numérotées de 1 à 2.178.657 donnent droit au dividende des exercices antérieurs auxquelles elles ont droit eu égard à leurs conditions d'émission respectives, qui n'auraient pas encore été distribués à la date du six mai deux mille neuf.

- L'ensemble des deux millions quatre cent sept mille sept cent quarante-cinq (2.407.745) actions de catégorie A numérotées de 1 à 2.405.657 et de 2.801.290 à 2.803.377 donnent droit au dividende de l'exercice en cours commencé le premier janvier deux mille huit, qui n'auraient pas encore été distribués à la date du six mai deux mille neuf.

Les trois cent nonante-cinq mille six cent trente-deux (395.632) actions de catégorie B, numérotées de 2.405.658 à 2.801.289, participent aux résultats de la présente société par phases, comme suit :

- cent trente-neuf mille deux cent septante et une (139.271) actions numérotées de 2.405.658 à 2.544.928 à compter du premier juillet;

- cent trente-cinq mille septante-trois (135.073) actions numérotées de 2.544.929 à 2.680.001 à compter du premier décembre deux mille huit;

- cent neuf mille cent onze (109.111) actions numérotées de 2.680.002 à 2.789.112, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc C du complexe immobilier

« Lambermont », sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 198 – 224, aura fait l'objet d'une réception provisoire ;

- douze mille cent septante-sept (12.177) actions numérotées de 2.789.113 à 2.801.289, à compter du premier jour calendrier du mois suivant le mois au cours duquel le bloc D du complexe immobilier « Lambermont », sis à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 198 – 224, aura fait l'objet d'une réception provisoire.

## 4 La sicaf immobilière : cadre législatif et régime fiscal

### 4.1 Cadre législatif

Le régime de la Sicaf immobilière (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier – Sicafi) a été instauré par la loi du 4 décembre 1990 et celle du 20 juillet 2004 ainsi que par les Arrêtés royaux du 10 avril 1995, du 10 juin 2001, du 4 mars 2005 et du 21 juin 2006. Il permet la création en Belgique d'organismes de placement en immobilier, tels qu'il en existe dans de nombreux pays : « Real Estate Investment Trusts (REITs) » aux Etats-Unis, « Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) » aux Pays-Bas, « Grundwertpapiere » en Allemagne, et « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIICs) » en France.

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une transparence inégalée et permette de distribuer un maximum de bénéfices tout en profitant de nombreux avantages, notamment au plan fiscal.

Contrôlée par la Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Il s'agit d'une société à capital fixe avec un capital de départ de minimum € 1,25 million ;
- La société prend la forme de Société Anonyme (SA) ou de Société en Commandite par Actions (SCA) ;
- La cotation boursière est impérative, avec une offre de minimum 30 % des actions sur le marché ;
- L'activité est limitée aux placements immobiliers ;
- L'endettement est limité à 65 % du total des actifs au moment où le prêt est contracté ;
- La comptabilisation du portefeuille se fait à la juste valeur, sans pratiquer d'amortissement ;
- Le portefeuille doit être bien diversifié. Aucun immeuble ne peut représenter plus de 20 % de la valeur totale du patrimoine, sauf dérogation accordée par la CBFA. A noter que, depuis la publication de l'arrêté royal du 10 juin



2001, cette dérogation n'est plus possible si le taux d'endettement dépasse les 33 % ;

- Les règles sont très strictes en matière de conflits d'intérêt ;
- La Sicafi ne paie des impôts que sur les dépenses non admises (DNA) et les avantages anormaux et bénévoles (AAB). Il y a donc exonération de l'impôt des sociétés (ISOC), pour autant que la Sicafi respecte l'obligation de distribution minimale, telle que définie à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 ;
- Actuellement, aucun précompte mobilier n'est dû sur les dividendes distribués par les Sicafi immobilières résidentielles, comme Home Invest Belgium. Elles doivent à cet effet investir au minimum 60 % de leur portefeuille en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Les sociétés qui demandent à la Commission bancaire, financière et des assurances leur agrément comme Sicafi immobilière ou qui fusionnent avec une Sicafi immobilière sont soumises à un impôt (exit-tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5 % majoré de la cotisation complémentaire de crise (actuellement de 3 %).

Home Invest Belgium a reçu son agrément comme Sicafi immobilière résidentielle le 16 juin 1999.

#### **Régime fiscal**

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale et l'usage en matière de fiscalité en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elles sont dès lors susceptibles d'être modifiées à l'avenir, y compris avec un effet rétroactif, et sont communiquées à titre purement informatif.

Chaque actionnaire et chaque investisseur potentiel sont invités à s'informer de leur situation fiscale auprès de leurs conseillers.

#### **4.2 Dividendes**

##### **Principe**

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les dividendes distribués aux actionnaires de Home Invest Belgium ne sont soumis à aucun précompte mobilier, en raison du fait que Home Invest Belgium, en tant que Sicafi résidentielle, a investi plus de 60 % de son patrimoine en immeubles d'habitation situés en Belgique. Voir à cet égard le chapitre « Facteurs de risque », sous le point I.

##### **Personnes physiques belges**

Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre privé et sont assujetties à l'impôt des personnes

physiques, il n'y a pas d'imposition des dividendes perçus.

Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre professionnel, les dividendes perçus sont imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques.

##### **Personnes morales belges**

Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, il n'y a pas d'imposition des dividendes perçus.

##### **Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique**

Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique sont, en principe, imposées sur les dividendes d'une Sicafi au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT).

Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de 33,99 % (correspondant au taux de base majoré de la cotisation complémentaire de crise de 3 %). A certaines conditions un taux réduit pourrait être applicable.

##### **Non résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique**

Il n'y a pas de retenue de précompte mobilier sur les dividendes payés par Home Invest Belgium.

#### **4.3 Plus- et moins-values**

##### **Personnes physiques belges**

En Belgique, les plus-values réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé ne sont pas imposables, tandis que les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles. Les personnes physiques belges peuvent toutefois être soumises à une imposition de respectivement 33 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme spéculatives. Elles peuvent également être soumises à une imposition de 16,5 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société étrangère et se rapportent à une participation de plus de 25 % dans le capital de la société.

Les personnes physiques belges détenant ces actions dans le cadre d'une activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente d'actions aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, ou à 16,5 % si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans.



### **Personnes morales belges**

Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées sur la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values enregistrées sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

### **Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique**

Les plus-values réalisées sur les actions Home Invest Belgium par une société belge ou par une société étrangère ayant un établissement stable en Belgique sont entièrement imposables. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

### **Non résidents, personnes physiques sans établissement stable en Belgique**

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques, sur des actions Home Invest Belgium ressortissent en principe au patrimoine privé et ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

Les ressortissants des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention visant à prévenir la double imposition ne seront en principe pas soumis à l'imposition sur de telles plus-values en Belgique.

### **4.4 Taxe sur les opérations de Bourse**

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant généralement à 0,17 % du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité à € 500 par transaction et par partie.

Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la TOB :

- (i) les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;
- (ii) les sociétés d'assurances visées à l'article 2 § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- (iii) les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;

(iv) les organismes de placements collectifs visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ; ou

(v) les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non résidence en Belgique).

### **4.5 Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur**

Depuis le 1er janvier 2008, suivant la loi du 14 décembre 2005, la livraison matérielle de titres Home Invest Belgium n'est plus possible.

## **5 Déclarations**

### **5.1 Déclarations qui ont trait à l'avenir - information de tiers - personnes responsables**

Ce rapport financier annuel contient des déclarations qui ont trait à l'avenir.

De telles déclarations comprennent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différentes des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces déclarations qui se rapportent à l'avenir. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

L'Administrateur délégué Xavier Mertens, par ailleurs un des deux dirigeants effectifs de la société, est responsable de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel.

Il s'est efforcé de vérifier l'information reprise dans ce rapport financier annuel et déclare, qu'après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, qu'à sa connaissance, les données qui y sont reprises correspondent à la réalité et qu'aucune donnée de nature à altérer la portée de ce rapport financier annuel, n'a été omise. A sa connaissance :

- les états financiers annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.



Home Invest Belgium déclare par ailleurs que les informations provenant des tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la sicafi le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

## 5.2 Information financière historique

Les rapports financiers annuels (qui comprennent les états financiers consolidés, avec une version abrégée des comptes statutaires, les rapports de gestion consolidés, les rapports du commissaire et les rapports d'expertise), les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels, la description de la situation financière, les informations concernant les parties liées et les informations financières historiques concernant les filiales de la sicafi concernant les exercices 2008 et 2007, sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel.

Ces documents peuvent également être consultés et téléchargés sur le site internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).

## 5.3 Stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre

En ce qui concerne toute stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de Home Invest Belgium, voir le chapitre « Facteurs de risque ». notamment le point 2.

## 5.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage en cours

Il n'existe aucune procédure qui a eu récemment ou qui pourrait avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium.

## 5.5 Déclarations concernant les administrateurs et le Management exécutif

Home Invest Belgium déclare :

1. qu'à sa connaissance, au cours des cinq dernières années :

- aucun de ses administrateurs ou membres du Management exécutif n'a été condamné pour fraude, aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été impliqués dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;

- les administrateurs et les membres du Management exécutif n'ont pas été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre de l'organe d'administration ou de direction, ou d'intervenir dans la gestion et l'administration des affaires de Home Invest Belgium ;
- aucun contrat de travail ou de prestations de services n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités lors du terme du contrat. A noter toutefois que les conventions de prestation de services conclues avec l'Administrateur délégué Xavier Mertens et la SPRLU YLKATT, représentée de manière permanente par Jean-Luc Colson, contiennent des dispositions en matière de préavis et d'indemnité de rupture (voir chapitre « Déclaration de Gouvernance d'entreprises », points 5.4 et 5.5) ;

2. qu'à ce jour aucune option sur des actions Home Invest Belgium n'a été accordée ;

3. qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs.

## 5.6 Autres mandats d'administrateur exercés pendant les 5 années précédentes par les administrateurs et les dirigeants effectifs <sup>1</sup>

### Michel Pleeck

Le Patrimoine Immobilier SA, Le Certificat Foncier SA, IREC Westland SA, L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center SA, L'Investissement Foncier Woluwé Extension SA, L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center SA, Home Invest Management SA, Sedilec SC, Seditel SC\*, Congrégation des Soeurs du Christ ASBL, La Hulpe Sportive ASBL.

### Xavier Mertens

Home Invest Management SA, Belliard 21 SA, Alltherm SA, UPSI-BVS, ULI Belgium, Emix SPRL.

### Guillaume Botermans

Paribacert I\*, Paribacert II\*, Paribacert III\*, Immorente\*, Artesimmo\*, Arm-Stones Partnership SPRL, Pro Materia ASBL, M2 SA.

### Ghislaine Darquennes

Metropolitan Buildings SA, Immolouneuve SA, Certinvest SA, Park De Haan NV.

### Luc Delfosse

IVG Real Estate Belgium SA, Property Security Belgium SA, Batipromo SA, Asticus Europe GIE, Opus II SARL

<sup>1</sup> Les mandats venus à expiration sont indiqués avec un astérisque.

Lxgb, Stodiek Beteiligung I Lxgb, Stodiek Beteiligung II Lxgb, Wertkonzept Holland IV Berlin, Wertkonzept Holland V Berlin, Organisation Immobilière SA ASBL Jazz Station, ASBL FCM Brussels Strombeek, Régie Communale Autonome de Saint-Josse-ten-Noode, Centre Mommens SA, BECI, Promenades Vertes SA, Simazone, SA Crommelynck SA.

#### **Gaëtan Hannecart**

Matexi Group NV, Matexi NV, Tradiplan NV, Sibomat NV, Entro NV, Wilma Project Development NV, Ankor Invest NV, Brufin NV, Nimmobo NV, Depatri NV, Campagne du Petit Baulers SA, Hooglatem NV, Matexi Luxembourg, Nieuw Bilzen NV, Wiprover NV, BI Invest NV, Het Schepenhof NV, Kempense Bouwwerken NV, La Cointe SA, Renoplan NV, SDM NV, Simfi SA, QuaeroQ CVA, UPSI-BVS VZW, NFTE Belgium VZW, Cofinimmo SA, Grimac NV\*, Schoonbeek NV, Itinera Institute.

#### **Liévin Van Overstraeten**

VOP NV, Immovo NV, Sippelberg NV, Rolem Belgium NV, Cocky NV, Brussels Sport Pass VZW, Stichting Administratiekantor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Robelproduct SRL (Roumanie), Robeldoors SRL (Roumanie), Belconstruct SRL (Roumanie), Immorobel SRL (Roumanie), C&C SRL (Roumanie).

#### **Guy Van Wymersch-Moons**

Blauwe Toren SA, Brustar One SA, Cabesa SA, Cornaline House SA, Evers Freehold SA, Immo Instruction SA, Immo Jean Jacobs SA, Immobilière du Parc Hôtel SA, Immo Zellik SA, Instruction SA La Tourmaline SA, Leasinvest Real Estate SCA, Leg II Meer 15 SA, Leg II Meer 22-23 SA, Leg II Meer 42-48 SA, Lex 65 SA, Marina Building SA, Messancy Réalisation SA, MUCC SA, Parc Louise SA, QB19 SA, RAC Hasselt SA, Royaner SA, Royawyn SA, Sodimco SA, The Bridge Logistics SA, Transga SA, Trèves Freehold SA, Trèves Leasehold SA, Vepar SA, WaterLeau SA, Zaventem Properties I SA, Zaventem Properties II SA, Upar SA, Beran SA, Immo Jean Jacobs SA, WOM, UPSI SA, Leasinvest Immo LUX, Froissart Léopold SA, Parc Léopold SA, Wathall SA, Maison de l'Assurance.

#### **Ylkatt Sprlu**

Cette société n'a pas de mandats d'administrateur. Son représentant permanent, Jean-Luc Colson, est administrateur des sociétés suivantes: Home Invest Management SA, Belliard 21 SA, Alltherm SA, Ylkatt sprlu.

### **5.7 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'implémentation de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus.

La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

### **5.8 Communication financière aux actionnaires - endroits où les documents accessibles au public sont conservés**

L'acte constitutif et les statuts de Home Invest Belgium peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société. Les comptes annuels sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande.

Les convocations des actionnaires aux Assemblées générales des actionnaires et les autres publications obligatoires sont publiées dans la presse financière et sur le site internet précité.

Les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels et rapports financiers annuels reprennent notamment la Valeur nette d'inventaire par action, ainsi que la valorisation du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes au Moniteur belge.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

### **5.9 Changements significatifs depuis la fin de l'exercice**

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2009.

### **5.10 Informations complémentaires communiquées dans le cadre de l'Annexe I au Règlement Prospectus 809/2004**

- Aucune restriction n'est à signaler concernant l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la société.



- En dehors des contrats conclus avec les membres du Management Exécutif (cfr ci-dessus : Déclaration de Gouvernance d'entreprises, point 5.4 et 5.5), il n'y a pas d'autres contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.
- Il n'y a pas eu d'opérations avec des apparentés au sens de l'article 19 du Règlement Prospectus (cfr. art. 19).
- Les contrats importants conclus au cours des deux derniers exercices de la Sicafi sont exposés dans le rapport de gestion du présent rapport financier annuel, ou dans celui de l'exercice 2008 consultable sur le site web de la société (cfr. art. 22).
- Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés au siège de la société, sur support physique (cfrt. art. 24) :
  - a) l'acte constitutif et les statuts de la société ;
  - b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par l'expert à la demande de la société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document d'enregistrement;
  - c) les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent document d'enregistrement.







## Lexique

### Année de construction

L'année de la construction de l'immeuble ou de sa dernière rénovation fondamentale.

### Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble ou d'un portefeuille d'immeubles est sa valeur d'investissement déduction faite des droits de mutation, calculés comme suit :

- - 10 ou 12,5 %, suivant la Région dans laquelle se trouve l'immeuble concerné, pour tous les immeubles qui par leur nature ou leur conception sont susceptibles d'être revendus unité par unité.
- - 10 ou 12,5 %, suivant la Région dans laquelle se trouve l'immeuble concerné, pour tous les immeubles qui ne sont pas susceptibles d'être revendus unité par unité, et qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions ;
- - 2,5 % pour tous les immeubles qui ne sont pas susceptibles d'être revendus unité par unité, et qui ont une valeur d'investissement supérieure à € 2,5 millions.

### Loyer brut en cours

Le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2009, lequel est annualisé et comprend les garanties locatives éventuelles et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées. Il tient compte des meubles s'il y en a. Il peut donc différer du loyer réellement encaissé pendant l'exercice, tel qu'il figure dans le compte de résultats, s'il existe par exemple une vacance locative ou s'il y a eu une indexation dans l'intervalle.

### Loyer effectif

Le loyer brut en cours au 31 décembre 2009, annualisé, hors garanties locatives et valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

### Résultat net courant

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

### Return

Le return pour l'actionnaire est égal au dividende de l'exercice plus l'accroissement de la valeur nette d'inventaire pendant l'exercice.

### Surfaces locatives

Les surfaces prises en compte par l'expert immobilier de la Sicafi. Elles comprennent 50 % de la surface des terrasses et 10 % de celle des jardins privatifs.

### Taux de distribution

Le taux de distribution correspond au dividende attribué comparé au résultat distribuable calculé sur base consolidée.

### Taux de vélocité

Le taux de vélocité est le ratio entre le volume annuel traité et le nombre total d'actions comprises dans le free float.

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation moyen, calculé sur base des loyers et garanties locatives incluses, sur l'ensemble de l'exercice, c'est-à-dire du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans ce calcul, à l'exception des projets de développement et des immeubles destinés à la vente.

### Valeur locative estimée brute (VLE)

La valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.

### Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire ou valeur intrinsèque, globale ou par action, est la valeur de l'actif net, global ou par action, qui tient compte de la dernière valeur juste valeur du portefeuille immobilier, telle que déterminée par l'expert immobilier de la Sicafi. En IFRS, la valeur nette d'inventaire comprend le dividende de fin d'exercice, jusqu'à approbation par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.







## Agenda de l'actionnaire

- Communiqué annuel de l'exercice 2009 : le 4 mars 2010
  - Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2009  
Déclaration intermédiaire :  
résultats trimestriels au 31 mars 2010 : le 4 mai 2010
  - Mise en paiement du dividende de l'exercice 2009 : le 14 mai 2010
  - Rapport financier semestriel au 30 juin 2010 : le 26 août 2010
  - Déclaration intermédiaire :  
résultats trimestriels au 30 septembre 2010 : le 18 novembre 2010
  - Communiqué annuel de l'exercice 2010 : le 3 mars 2011
  - Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2010  
Déclaration intermédiaire :  
résultats trimestriels au 31 mars 2011 : le 3 mai 2011
  - Mise en paiement du dividende de l'exercice 2010 : le 13 mai 2011
- 



### Contact investisseurs

**Xavier Mertens**  
**CEO**  
xavier.mertens@homeinvest.be

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

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur les marchés réglementés.

Il a été approuvé par la Commission bancaire, financière et des assurances conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 6 avril 2010.

Home Invest Belgium ayant opté pour le français comme langue officielle, seul le rapport annuel en français a force de preuve. Les versions néerlandaise et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité d'Home Invest Belgium.

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap.

The annual report in English is available at the head office of the company.

Design et conception : [www.theimagecompany.be](http://www.theimagecompany.be)



**Home Invest Belgium SA**

Sicaf immobilière de droit belge  
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,  
B -1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50 – F +32 2 740 14 59  
info@homeinvest.be  
**www.homeinvestbelgium.be**  
RPM : 0420.767.885

