

**RAPPORT  
FINANCIER  
ANNUEL 2017**

## PROFIL

# La référence dans l'investissement immobilier résidentiel

Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est une société immobilière belge cotée spécialisée dans l'immobilier résidentiel et ce, au sens large du terme, des appartements traditionnels aux nouvelles formes d'habitat en passant par le studio pour étudiants ou la résidence secondaire.

Elle a l'ambition d'offrir à ses actionnaires un rendement supérieur à celui offert par un investissement direct en résidentiel, les soucis de la gestion en moins !

Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 450 millions situé en Belgique et aux Pays-Bas, Home Invest Belgium met à la disposition de ses locataires des biens

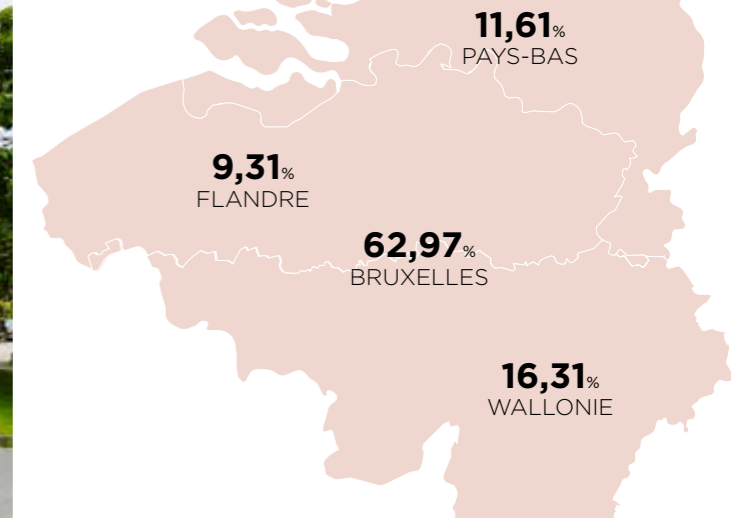
récents de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Un des avantages concurrentiels de la société est sa capacité à développer ses propres projets en vue d'assurer la croissance de son portefeuille. Par ailleurs, l'arbitrage régulier d'une fraction du portefeuille permet la rotation de celui-ci et l'augmentation du return pour l'actionnaire.

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



City Gardens, Leuven

190 450m<sup>2</sup>  
d'immeubles en exploitation



Home Invest Belgium exerce en son sein les quatre métiers du cycle de vie immobilier



Acquisitions



Développements



Gestion



Ventes

## SOMMAIRE

Profil .....	2
Facteurs de risque.....	4
Panorama.....	18
Rapport de gestion.....	32
Rapport immobilier.....	56
L'action en bourse.....	84
Déclaration de gouvernance d'entreprise.....	94
États financiers.....	118
Document permanent.....	156
La SIR et son régime fiscal.....	167
Lexiques.....	170
Agenda de l'actionnaire.....	173

Nos 3 priorités stratégiques :

- La croissance de notre portefeuille
- La qualité de service à nos locataires
- La création de valeur pour nos actionnaires

€ 457,6  
mio  
Valeur du portefeuille



1 850  
lieux où prime la  
qualité de vie

# FACTEURS DE RISQUE

## Gérés par une équipe proactive

*En tant qu'investisseur immobilier, Home Invest Belgium exerce son activité dans un environnement en constante évolution, ce qui présente certains risques. La réalisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats. Home Invest Belgium en tient compte dans le cadre de la gestion globale de l'entreprise, de ses décisions d'investissement, de désinvestissement, de ses sources de financement et du emploi optimal de ses fonds.*

Ces risques font l'objet d'un suivi régulier. Tant le Management, le gestionnaire des risques, que le Conseil d'administration ont arrêté des politiques prudentes en vue de prémunir au mieux la SIR et ses actionnaires de leur survenue éventuelle.

Les principaux risques sont identifiés ci-après, de même que les différents facteurs et mesures permettant de

mitiger leur impact négatif potentiel. La liste des risques dans le présent rapport n'est pas exhaustive et est basée sur les informations connues au 30 mars 2018.

Il peut exister d'autres risques inconnus et/ou peu probables aujourd'hui, dont l'influence pourrait s'avérer préjudiciable à l'activité, aux perspectives et à la situation financière de Home Invest Belgium.

20%

Un ensemble immobilier ne peut pas représenter plus de 20 % du portefeuille

65%

Seuil maximal d'endettement de la SIR

### FACTEURS DE RISQUE

Risques de marché.....	6
Risques liés au portefeuille immobilier.....	7
Risques liés aux locataires et aux baux.....	10
Risques liés à la réglementation et à la situation politique.....	11
Risques financiers.....	13
Risques liés à l'organisation interne.....	17

# 1. RISQUES DE MARCHÉ

## 1.1 Risque d'inflation

### Description du risque

Une variation de l'inflation est liée à une variation des taux d'intérêt réels. Le risque se situe dès lors dans une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus, impliquant une baisse du résultat net de la société.

### Maîtrise du risque

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

- les contrats de location prévoient l'indexation du loyer de base (en fonction de l'indice de santé) et ce, en conformité avec la législation applicable ;
- le risque de hausse des taux d'intérêt réels est tempéré par la mise en place d'une politique stricte de couverture de ces taux, qui repose, d'une part, sur du financement à taux fixe et, d'autre part, sur la conclusion de contrats de couverture permettant d'échanger le taux variable en taux fixe (contrat de type *Interest Rate Swap* ou IRS) (pour plus de détails, nous renvoyons à l'Annexe 24 des « États financiers »).

## 1.2 Risque de déflation

### Description du risque

Si le contexte économique général devenait déflationniste, ou encore, en cas de blocage temporaire – total ou partiel – des loyers instaurés par les pouvoirs publics, la croissance des revenus locatifs pourrait être freinée. Une déflation peut conduire à une baisse des taux d'intérêt, laquelle conduirait à une diminution limitée des charges financières, en raison de la souscription des instruments de couverture de taux précités. La législation actuelle sur les baux résidentiels ne permet pas de prévoir un loyer plancher en cas de déflation.

### Maîtrise du risque

La société suit de près (au travers de l'UPSI) les intentions des différentes autorités compétentes en matière de blocage et/ou plafonnement des loyers. Elle intègre également dans son business plan des hypothèses très prudentes en termes d'inflation et d'évolution des loyers. Enfin, elle met en œuvre une politique active d'entretien et de rénovation de son patrimoine afin que les loyers pour les baux nouvellement conclus soient au moins égaux au dernier loyer encaissé.

## 1.3 Risque de concentration

### Description du risque

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

### Maîtrise du risque

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires – près de 1 850. Un seul ensemble immobilier important est donné en location à un seul locataire. Ce locataire le plus important représente 11,5% du total des loyers. Le plus important locataire suivant représente 2,4% des loyers (pour plus de détails, nous renvoyons au Rapport immobilier).

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

# 2. RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

### Description du risque

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

### Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les facteurs suivants :

- une acquisition d'immeuble fait toujours l'objet d'une analyse stratégique, accompagnée d'une due diligence (audit) technique, juridique, fiscal et comptable avant chaque acquisition ;
- les demandes sur le marché locatif font l'objet d'un suivi attentif et les projets de développements sont éventuellement adaptés pour mieux correspondre aux besoins du marché ;
- chaque bien immobilier à acquérir ou à développer fait l'objet d'une valorisation interne et externe (par un expert indépendant) ;
- et la politique de diversification des actifs :
  - un ensemble immobilier ne peut représenter plus de 20% du portefeuille (réglementation SIR) ;
  - les limites arrêtées par le Conseil d'administration pour l'activité de développement pour compte propre :
    - maximum 12,5% par projet ;
    - maximum 25% pour l'ensemble des projets.

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

### Description du risque

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

### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des due diligences sur les biens apportés et sur

les sociétés absorbées ou acquises, et a conclu des garanties contractuelles de passif.

## 2.3 Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

### Description du risque

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

### Maîtrise du risque

Home Invest Belgium mitige ce risque grâce à :

- une politique d'entretien et de maintenance régulière, en ce compris la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des projets de développement pour compte propre, ce qui lui permet d'assurer la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme ;
- une politique de remplacement systématique d'équipements obsolètes ;
- et la revente des immeubles moins attractifs<sup>1</sup>.

## 2.4 Variation négative de la juste valeur des immeubles

### Description du risque

La société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles. Les effets négatifs potentiels d'une variation négative de la juste valeur des immeubles ont un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le ratio d'endettement de la société.

### Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les facteurs suivants :

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son patrimoine immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter ses revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations ou la vente de ses actifs ;
- le patrimoine immobilier est valorisé par un expert indépendant selon une périodicité trimestrielle favorisant la prise de mesures correctrices ;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée



Galerie de l'Ange, Namur

<sup>1</sup> Le détail des ventes de l'exercice 2017 se trouve à la page 39 du Rapport de gestion.

vers des actifs et des projets de développement de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables ;

- le portefeuille est diversifié, y compris sur le plan géographique;
- et la politique de diversification des actifs.

## 2.5 Risque de destruction des immeubles

### Description du risque

Le risque existe que les immeubles soient détruits (totalement ou partiellement) par un incendie, une catastrophe naturelle, un accident, un acte terroriste, etc.

Dans ce cas, il y a un risque de perte de revenus locatifs de la société et, partant, de son résultat net.

### Maîtrise du risque

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la SIR soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités, est couvert par des polices d'assurances adéquates, assurant leur valeur de reconstruction à neuf (hors terrain) pour les immeubles qui sont disponibles à la location. Les biens faisant partie de copropriétés sont, quant à eux, assurés par ces différentes copropriétés.

## 2.6 Risque lié aux autorisations administratives

### Description du risque

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, Home Invest Belgium est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives (urbanistiques, environnementales et autres) préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement, de rénovation ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts, et dès lors avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de Home Invest Belgium.

### Maîtrise du risque

Ce risque est limité par (i) l'intégration dans les études de faisabilité de délais prudents pour l'obtention des permis, (ii) le suivi journalier par les équipes de ces dossiers d'obtention de permis et (iii) le recours à des conseillers externes spécialisés en la matière.

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

### Description du risque

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

### Maîtrise du risque

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

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

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

En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, la valeur d'acquisition de l'immeuble, lors de son entrée dans le patrimoine, reflète son état avant rénovation. Comme le coût de la rénovation est prévu dans le plan financier établi avant la décision d'investissement, ce coût génèrera en principe une augmentation de valeur au moins égale.

## 2.8 Risque de défaillance des cocontractants autres que les locataires (entrepreneurs de travaux, etc.)

### Description du risque

Un défaut ou une faillite d'un entrepreneur avec lequel la SIR a conclu un contrat d'entreprise ou de fourniture de services, peut avoir un impact sur le timing d'exécution des travaux et, le cas échéant, sur le budget de ces travaux.

### Maîtrise du risque

La SIR pallie ce risque par (i) une sélection rigoureuse des corps de métier, (ii) dans la mesure du possible, en faisant appel à différents entrepreneurs pour un chantier et (iii) par la constitution de garanties financières permettant de couvrir les manquements en cas de défaillance d'une entreprise.

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

### Description du risque

De nombreux promoteurs développent de grands projets résidentiels, mettant sur le marché plusieurs centaines d'appartements neufs dans certains quartiers. Ces appartements sont majoritairement vendus à des investisseurs privés qui les mettent ensuite sur le marché locatif, créant une offre importante et potentiellement un risque de suroffre. Ce phénomène est principalement observé en région bruxelloise. Jusqu'ici toutefois, l'offre a été relativement stable, répondant au besoin d'environ 4 000 nouveaux logements par an.

### Maîtrise du risque

La SIR est en permanence attentive à l'équilibre offre-demande sur le micro-marché locatif de chacun de ses immeubles. Elle intègre ce paramètre dans ses décisions d'investissement et d'arbitrage.



## 3. RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX

Le chiffre d'affaires de Home Invest Belgium est constitué de loyers générés par la location à des tiers (particuliers, pouvoirs publics, commerçants, sociétés, ambassades et délégations étrangères, exploitants de maisons de repos, exploitants de centre de vacances).

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

#### Description du risque

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

#### Maîtrise du risque

Afin de limiter ce risque, Home Invest Belgium prend les mesures suivantes :

- elle mène une politique d'investissement diversifiée, tant du point de vue sectoriel que du type de locataires visés ;
- elle sélectionne rigoureusement ses locataires sur base d'une analyse de leur capacité à payer régulièrement le loyer dû ;
- elle demande à chaque locataire une garantie bancaire correspondant en principe à deux mois de loyer ;
- les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle ;
- les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement ;
- et elle dispose d'une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés.

Concernant les impayés, la SIR bénéficie de la multiplicité et de la qualité des locataires sélectionnés. En cas de doute sur la qualité d'une créance, celle-ci est mise en perte provisoire et est reprise comme telle dans le compte de résultats.

### 3.2 Risque de vacance locative

#### Description du risque

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

- ce départ pourrait impliquer des frais imprévus (frais de commercialisation et/ou de remise en état) ;
- la recherche de nouveaux locataires pourrait prendre un certain temps, période pendant laquelle les charges et taxes des biens non-loués sont à prendre en charge par le propriétaire ;
- les nouveaux locataires pourraient négocier un loyer inférieur ou des gratuités.

La non-occupation prolongée d'un bien résulte dans la baisse du taux d'occupation<sup>1</sup> du portefeuille, ce qui peut influencer négativement les résultats.

#### Maîtrise du risque

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

La société mène une politique de gestion commerciale proactive en vue de maintenir un taux d'occupation élevé.

### 3.3 Risque lié au taux de rotation

#### Description du risque

La durée normale des baux est essentiellement fonction du type de surfaces concernées et s'établit habituellement comme suit :

- 1 ou 9 an(s) pour les baux de résidence principale ;
- 3 à 12 mois pour les appartements meublés ;
- 9 ans renouvelables trois fois pour les baux commerciaux ;
- 3 ans minimum pour les surfaces de bureaux ;
- et 9 à 27 ans pour les maisons de repos<sup>2</sup>.

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

#### Maîtrise du risque

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

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

### 4.1 Réglementation

#### Description du risque

La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière comptable, fiscale (par exemple les dispositions et circulaires relatives au précompte immobilier, ou aux dispositions anti-abus), environnementale, d'urbanisme et de marché public.

#### Impact potentiel

L'évolution et le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.

#### Mesures d'atténuation et de la maîtrise

La Société s'est dotée d'une équipe juridique ayant les compétences nécessaires pour veiller au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticiper de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire). Elle fait également appel à des conseillers externes.

### 4.2 Régime SIR

#### Description du risque

Depuis le 2 septembre 2014, la société a été agréée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIRP » ou « SIR publique de droit belge ». En sa qualité de SIR publique, et en vue de conserver ce statut, la société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« loi SIR »), tels que modifié par la loi du 22 octobre 2017, qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise. Il se pourrait que la société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation, de nature financière ou autre.

La société est exposée, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la loi SIR, dont les conséquences sont difficiles à estimer. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des

sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément comme SIR publique (voir également le point 4.2. ci-dessous). La perte d'agrément comme SIR publique est, en règle générale, considérée dans les conventions de crédit de la société comme un événement qui rend les crédits conclus par la société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la société. Dans ce cas, la société perdrait également l'avantage du régime fiscal particulier applicable à la SIR publique (voir paragraphe 4.2).

#### Maîtrise du risque

Les compétences des membres de l'équipe et le respect des procédures strictes de contrôle interne permettent à la société de gérer, avec succès, ses actifs et son endettement, et de répondre ainsi à ces exigences spécifiques.

Home Invest Belgium a en outre mis en place, depuis le 8 avril 2009, un Comité d'audit, nonobstant la dispense en vertu de l'article 526bis du Code des Sociétés.

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

### 4.3 Régime fiscal

#### Description du risque

En tant que SIR publique résidentielle, la société bénéficie d'un régime fiscal spécifique dont certains aspects présentent des risques spécifiques :

L'exit tax est calculé conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées à tout moment. La « valeur réelle » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « valeur réelle » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de la société.

<sup>1</sup> Ce terme est défini dans le lexique.

<sup>2</sup> La répartition des immeubles en fonction de leur nature se trouve dans le Rapport immobilier à la page 70.

En sa qualité de SIR, les bénéfices d'origine belge de la société sont soumis à l'impôt des sociétés, mais sur une base taxable réduite aux dépenses non admises (DNA), avantages anormaux ou bénévoles reçus, et rémunérations et commissions non justifiées. Les bénéfices d'origine étrangère de la société sont imposés dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par Home Invest Belgium résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc soumis dans ce pays à l'impôt des sociétés au taux de 25% et sont exonérés en Belgique.

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

Les dividendes qui sont distribués depuis le 1er janvier 2017, sont soumis à un précompte mobilier de 30%.

#### Maîtrise du risque

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

La société estime s'être conformée en tous points aux dispositions de ladite circulaire pour le calcul des exit taxes dont elle était redevable.

## 4.4 Règlementation urbanistique et environnementale

### Description du risque

Une modification de la réglementation urbanistique et environnementale pourrait (i) augmenter les frais à exposer pour maintenir les immeubles en état d'exploitation, (ii) avoir un impact sur la juste valeur des immeubles et, partant, (iii) avoir un impact négatif sur la rentabilité de la société.

### Maîtrise du risque

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

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

### Description du risque

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

### Maîtrise du risque

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



Xavier de Bue, Uccle

# 5. RISQUES FINANCIERS

## 5.1 Taux d'endettement

La politique de financement de Home Invest Belgium vise à optimiser le coût de financement et à limiter le risque de liquidité de la société et le risque de contrepartie.

### Description du risque

Le taux d'endettement<sup>1</sup> de Home Invest Belgium ne peut légalement pas dépasser 65%. La société risque de perdre son statut de SIR en cas de dépassement du ratio de 65%.

Les termes de l'émission obligataire du 18 juin 2014 prévoient un taux d'endettement consolidé de 65% maximum<sup>2</sup>. Si Home Invest Belgium viole cet engagement, chaque obligataire peut, par notification écrite à la société, exiger le remboursement de la valeur nominale des obligations augmentée des intérêts courus (le cas échéant) à la date de paiement, sa dette étant immédiatement exigible et remboursable sans autre formalité, sauf s'il a été remédié à ce défaut avant la réception de la notification par Home Invest Belgium.

Les dispositions contractuelles de deux crédits (avec BNP Paribas Fortis et KBC Bank NV) de la société prévoient que la marge sur ces crédits sera automatiquement augmentée si le taux d'endettement franchit certains seuils.

### Maîtrise du risque

#### Plan financier (Art.24 de l'AR du 13/07/2014)

Si l'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales dépasse 50% des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR dresse un plan financier avec calendrier d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont envoyés à titre d'information à la FSMA.

Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et comment il sera réalisé à l'avenir par la SIR publique.

### Bilan consolidé

Sur la base des chiffres au 31/12/2017, le taux d'endettement consolidé de la SIR est de 51,82%. Pour plus d'informations sur le bilan consolidé au 31/12/2017, nous référons aux Etats financiers du présent rapport annuel.

### Evolution du taux d'endettement de la SIR

Historiquement, depuis sa création en 1999, le taux d'endettement de Home Invest Belgium a toujours été relativement bas, aux alentours de 30%. En effet, la société a augmenté son portefeuille en partie par apports successifs et en partie par acquisitions financées par la dette. En outre, la société applique depuis 2010 une politique d'arbitrage active d'une partie de son portefeuille, à hauteur d'environ 4% de la valeur de celui-ci. L'argent ainsi récolté permettant de financer de nouvelles acquisitions. Depuis 2012, la société a décidé de compléter ses activités en y ajoutant le développement de projets pour compte propre. Cette décision a permis d'accélérer la croissance du portefeuille de Home Invest Belgium. Les sites à développer étant majoritairement financés par la dette lors de leur acquisition et les travaux étant toujours financés par la dette, il s'en est suivi une hausse progressive du taux d'endettement depuis 2012 (à l'exception de 2014, années de ventes exceptionnelles d'actifs non résidentiels). Ce taux a franchi pour la première fois au 30 juin 2017, le seuil de 50%.

### L'avenir du potentiel d'investissement de Home Invest Belgium

Actuellement, l'endettement se situe à 51,82%. Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 180 millions environ, sans dépasser le taux maximum de 65%. Home Invest Belgium a conclu avec des institutions bancaires des conventions de crédits qui, pour certaines, prévoient une limite d'endettement de 55%. Suivant ces conventions, la même méthode de calcul donne un potentiel d'investissement de € 34 millions.

Les montants ci-dessous ne tiennent pas compte d'éventuelles variations de la valeur du patrimoine immobilier. Ces éventuelles variations peuvent exercer un impact important sur le taux d'endettement. Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une

<sup>1</sup> Ce terme est défini dans le lexique.

<sup>2</sup> Article 23 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

variation négative de près de € 100 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un calcul de près de 22% de la valeur du portefeuille existant.

Depuis sa création, Home Invest Belgium n'a jamais connu de variation négative de la juste valeur de son patrimoine immobilier, même pendant la période de la crise financière de fin 2008 et 2009. Ceci s'explique par le caractère défensif et de valeur refuge de l'immobilier résidentiel belge qui constitue le cœur de cible de la stratégie d'investissement de la société.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Home Invest Belgium ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Cette conviction est renforcée par les résultats de la politique constante d'arbitrage qui démontrent que les valeurs d'expertise sont parfaitement en ligne avec le marché. Home Invest Belgium estime donc que l'endettement actuel de 51,82% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

#### Evolution prévue de l'endettement

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de 54,18 % au 31 décembre 2018 et 55,94% au 31 décembre 2019. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 51,82% au 31/12/2017 ;
- les prévisions de bénéfice pour les exercices 2018 et 2019, en ce compris les recettes tirées des ventes ;
- l'acquisition de plusieurs nouveaux immeubles et projets ;
- la réalisation du programme d'investissement dans les projets actuellement déjà en cours (The Pulse, Reine Astrid, Léopold, Saint-Hubert, Brunfaut, Jourdan 95) ;
- la poursuite de la politique de distribution dividendaire (acompte + solde) ;
- le maintien de la structuration des instruments de couverture.

Le Conseil d'administration confirme sa décision de ne pas dépasser structurellement le taux d'endettement de 55%. Selon le plan financier réalisé, cette limite pourrait être dépassée courant de l'exercice 2019.

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

#### Conclusion

Home Invest Belgium est d'avis que son endettement n'excédera pas 65%. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des caractéristiques intrinsèques du patrimoine immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres. Home Invest Belgium maintient l'intention de se financer avec un taux d'endettement inférieur à 55%. Le Conseil d'administration est attentif à la réalisation (ou non) de nouveaux investissements et anticipe la préparation d'un renforcement des fonds propres si cela s'avère nécessaire.

Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie de la SIR, celle-ci y procéderait sans

retard ; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.

## 5.2 Risque de liquidité

#### Description du risque

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

#### Lignes de crédit

Il existe un risque de non-renouvellement des lignes de crédit, même dans le contexte d'une révision des conditions de crédit. D'autre part, les marges de crédit peuvent augmenter au moment du renouvellement des lignes de crédit à échéance, si les conditions du marché se détériorent par rapport aux années précédentes.

En outre, il y a un risque d'annulation de lignes de crédit bilatérales par l'annulation, la résiliation ou la révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des obligations (« covenants ») qui ont été négociées au moment de la signature de ces contrats de financement.

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

#### Émission obligataire pour € 40 millions

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Home Invest Belgium a procédé, le 18 juin 2014, à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de € 40 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée de 10 ans arrive à échéance le 18 juin 2024. Il est possible que Home Invest Belgium ne puisse rembourser les obligations à la date d'échéance.

La documentation contractuelle de l'émission obligataire prévoit en outre qu'en cas de changement de contrôle de la société, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.

#### Maîtrise du risque

Au 31 décembre 2017, Home Invest Belgium disposait d'un total de € 208 millions en lignes de crédit, dont € 195 millions déjà prélevés. Sur ce total, seule une ligne de crédit pour un montant de € 10 millions viendra à échéance en 2018.

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

Home Invest Belgium n'a ni donné ni reçu d'hypothèque, de prêt ou d'acompte en dehors des lignes de crédit détaillées au dit chapitre « États financiers » du présent rapport.

Compte tenu du statut juridique de la SIR et compte tenu de la nature des biens dans lesquels Home Invest Belgium investit (présentant peu de risques et générant des revenus stables), le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est limité, même dans le contexte d'une révision des conditions de crédit.

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

Le risque de liquidité pour la SIR est mitigé par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale prélevée (soit € 248 millions) se compose à € 208 millions de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant € 40 millions ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes (Belfius, ING, KBC Bank, BNP Paribas Fortis et Banque Degroof Petercam), diversification qui garantit des conditions financières attrayantes ;
- la préservation d'une relation durable avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière ;
- l'échéance de la dette financière, la durée moyenne de la dette de la société s'élevant à 5 ans ;
- l'analyse régulière par la société de la structure de la dette afin d'être préparée, avant les échéances de ses lignes de crédit, pour un refinancement aux conditions du marché ;
- des démarches anticipées pour pouvoir disposer, à temps, du financement nécessaire à la croissance du portefeuille.

## 5.3 Risque de change

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

## 5.4 Risque de contrepartie bancaire

#### Description du risque

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.

Ce risque peut se traduire par un manque de liquidité de cette institution financière, voire même par la perte des liquidités déposées.

#### Maîtrise du risque

Même si ce risque peut être considéré comme réduit, il ne peut être totalement exclu qu'une ou plusieurs des contreparties bancaires de Home Invest Belgium se retrouvent en situation de défaut. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Home Invest Belgium fait appel à différentes banques de référence 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 aussi que les liquidités dont dispose la SIR sont affectées prioritairement à la

diminution de l'endettement et que Home Invest Belgium n'est donc jamais dépositaire de sommes importantes.

## 5.5 Risque lié à la variation des taux d'intérêt

#### Description du risque

Les taux d'intérêt à court et à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer fortement.

Si l'on excepte l'emprunt obligataire, toutes les dettes financières de Home Invest Belgium sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR). Cela permet à Home Invest Belgium de profiter d'éventuels taux favorables.

#### Maîtrise du risque

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Home Invest Belgium a pour politique de recourir à des instruments de couverture d'intérêt pour une partie de sa dette. Cette politique prudente s'explique comme suit : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux

6 ans et  
11 mois

Durée moyenne des  
instruments de couverture



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

À cet effet, le Conseil d'administration a arrêté comme objectif de maintenir la quote-part des crédits à taux flottants (non couverts par des instruments de couverture) sous les 15% par rapport à la juste valeur du patrimoine immobilier. Le risque de hausse des intérêts est couvert par des IRS (*Interest Rate Swap*) (voir Annexe 24 des « États financiers »).

Au 31 décembre 2017, Home Invest Belgium n'a pas de dette bancaire à taux fixe, la totalité des dettes bancaires prélevées à taux variable est de € 195 millions. Les instruments de couverture du type IRS permettant d'échanger un taux flottant contre un taux fixe représente un total de € 143 millions. La couverture de taux des crédits bancaires est donc de 73%.

Par ailleurs, Home Invest Belgium dispose d'un emprunt obligataire de € 40 millions sur 10 ans (06/2014-06/2024) à taux fixe.

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

### Description du risque

Chaque variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture. Home Invest Belgium enregistre des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt si les taux en vigueur sont inférieurs à ceux qui servent au calcul des taux des IRS. Ces variations sont sans effet sur la trésorerie et sur le résultat net courant, mais peuvent donner lieu à une hausse des charges financières et, partant, influencer le résultat.

### Maîtrise du risque

Le commentaire 24 des « États financiers » récapitule la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse des taux d'intérêt des dettes à taux variable entraînerait une hausse ou une baisse théorique de la valeur marchande des instruments de couverture financière.

Globalement, à la clôture de l'exercice 2017, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 8,0 millions (valeur qui

aurait dû être payée pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2017) sur la valeur nette, soit € 2,44 par action (cf. Annexe 24 des « États financiers »).

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

### Description du risque

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

Pour l'exercice 2017, le volume total des actions de la société échangées en bourse s'élève à 198 650, contre 191 851 pour l'exercice 2016.

### Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les éléments suivants :

- la SIR travaille activement sur sa communication externe (communiqués de presse, rencontres avec des analystes financiers, participation à des road shows) en vue d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs ;
- la SIR a un contrat avec la Banque Degroof Petercam en qualité de *liquidity provider*.

## 5.8 Risque lié à la distribution du dividende (article 617 du Code des Sociétés)

### Description du risque

Dans le cadre de l'article susmentionné, la distribution de dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves distribuables.

### Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les éléments suivants :

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

Pour plus d'informations sur le calcul de l'article 617 et la marge restante, il est renvoyé à l'Annexe 26 des « États financiers ».

# 6. RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION INTERNE

## 6.1 Risque de reporting

### Description du risque

Des manquements en matière de reporting pourraient compromettre la pertinence des informations à disposition des preneurs de décision.

### Maîtrise du risque

La société a développé un processus de reporting interne et externe adéquat, avec des revues en cascade à différents échelons, tant internes (membres du personnel, équipe de Management, Comité d'audit et Conseil d'administration) qu'externes (commissaire).

## 6.2 Risque lié à l'informatique

### Description du risque

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

### Maîtrise du risque

La gestion de l'infrastructure informatique (hardware et software), la sécurité des accès et la pérennité des

données a été confiée à un prestataire externe sur base d'une « convention de prestations de services ».

Un nouvel outil informatique est par ailleurs en cours d'implémentation au sein de la société afin de d'avantage centraliser les données et automatiser le reporting.

## 6.3 Risque lié aux membres de l'équipe

### Description du risque

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

### Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par le suivi permanent de l'organisation interne par le Management, par les comités ad hoc (Comité de nomination et de rémunération, et Comité d'audit) et par le Conseil d'administration de la SIR.

Si une situation de départ se présentait, Home Invest Belgium aura recours à l'outsourcing de cette fonction et/ou au recrutement rapide d'un nouveau membre du personnel.



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

*L'année 2017 aura à nouveau été favorable à Home Invest Belgium. Le chiffre d'affaires est en croissance de plus de 19,5 %, le résultat net de 19,7 % par rapport à l'année précédente et la juste valeur du portefeuille a franchi le cap des € 450 millions.*

# PANORAMA

+19,7%  
Augmentation  
du résultat  
locatif net

+ 17,6%  
Augmentation du  
résultat net des  
activités clés

## PANORAMA

Rencontre .....	20
Chiffres-clés .....	24
Notre parcours .....	26
Stratégie .....	28

## RENCONTRE

# Un label de référence en immobilier résidentiel

Entretien avec Liévin Van Overstraeten, Président du Conseil d'administration, et Sophie Lambrighs, CEO.

La conjoncture actuelle demeure porteuse pour l'activité locative résidentielle. Home Invest Belgium a signé au cours de l'exercice écoulé quelques acquisitions majeures dans ce segment, ainsi que dans l'hébergement touristique. Attentive aux évolutions des modes de vie, la société veille à offrir à ses locataires des solutions, une réactivité et un service optimaux, gages d'une grande fidélisation.

### Q : Le contexte économique mondial, dans lequel s'est inscrit l'exercice 2017 de Home Invest Belgium, a-t-il eu une incidence sur vos activités ?

LVO : La conjoncture économique mondiale a peu d'impact sur notre métier. Le marché immobilier résidentiel dépend essentiellement des marchés locaux. Des facteurs tels que l'évolution de la démographie, le pouvoir d'achat de la population, qui privilégiera selon le contexte l'achat ou la location de sa résidence, ou encore la dynamique générale des villes où nous sommes actifs, influent plus directement sur nos activités.

### Q : Les taux d'intérêt, qui sont restés bas au cours de l'année écoulée, et un moteur économique qui fonctionne au ralenti ont-ils été porteurs d'opportunités pour Home Invest Belgium ?

SLA : Les taux d'intérêts plancher nous permettent de financer nos projets dans les meilleures conditions. Nous avons par ailleurs profité de cette période pour allonger la durée de nos instruments de couverture, ce qui nous permettra de bénéficier d'un coût de financement bas même en cas de remontée des taux. Mais il faut admettre que la baisse des taux a un impact sur les opportunités d'acquisitions. La

concurrence entre acteurs de l'immobilier est rude. Les prix offerts sont de plus en plus élevés. Nous sommes particulièrement vigilants dans la sélection d'immeubles qui nous intéressent. Au niveau des ventes, par contre, le contexte est favorable pour les détenteurs de biens. Dans ce contexte, être actif dans toutes les phases du cycle immobilier constitue certainement un avantage concurrentiel.

### Q : Quelles sont les acquisitions majeures à mettre à l'actif de Home Invest Belgium en 2017 ?

SLA : L'année écoulée a été particulièrement riche en acquisitions. Nous en avons finalisé cinq, dont deux projets : Jourdan 95 à Saint-Gilles et Brunfaut à Molenbeek. Nous avons acquis également 40 appartements et 7 maisons dans le Center Parcs Port Zélande, ce qui a consolidé notre présence dans le segment de l'hébergement touristique. Nous sommes en outre maintenant propriétaires d'un bâtiment neuf, à Auderghem. Enfin nous avons acquis une société patrimoniale propriétaire de trois immeubles en région bruxelloise.

### Q : Le résidentiel en Belgique garde le vent en poupe. Comment Home Invest Belgium prend en compte le risque d'un ralentissement dans ce domaine ?

LVO : La location reste un marché porteur. Aucun ralentissement n'est attendu. Les coûts du crédit pourraient remonter, freinant ainsi la tendance à l'achat des ménages qui privilégieront alors la location. Par ailleurs, les nouvelles générations valorisent l'utilisation de services au dépend de la propriété. On observe par exemple que les voitures partagées ont de plus en plus la cote. Cette tendance est bien entendu favorable au marché locatif.

« Home Invest Belgium s'efforce de faciliter la vie de ses locataires en anticipant les tendances qui seront la norme demain. »

Liévin Van Overstraeten,  
Président du Conseil  
d'administration



« 2018 s'inscrit dans la continuité, avec une croissance de notre portefeuille qui reste soutenue. »

Sophie Lambrighs,  
CEO

2,09%

Coût moyen de  
financement en  
2017

### Q : Comment évoluent les exigences des locataires ?

SLA : Les locataires privilégient bien sûr les biens neufs ou rénovés. Les exigences sont beaucoup plus élevées que par le passé. Le service proposé en matière d'intervention, en cas de problème à régler par le propriétaire, est pris en compte dans les critères de recherche des candidats occupants. Nous veillons à intervenir rapidement pour apporter des solutions immédiates aux problèmes rencontrés. D'autre part nous essayons toujours de leur offrir un petit plus : des lieux uniques que les locataires peuvent s'approprier.

### Q : Certains des nouveaux biens que vous avez en portefeuille sont donc un laboratoire de ce que sera Home Invest Belgium demain...

SLA : En effet ! Le développement d'un mode de vie, où les facilités d'internet multiplient la livraison de colis à domicile, nous ont incités à proposer des 'drop boxes' dans les entrées d'immeuble. Cela a été testé avec succès dans The Horizon et étendu ensuite à nos autres immeubles. La mise à disposition d'une buanderie commune est également un bon exemple de service que nous avons développé pour rencontrer au mieux les souhaits de nos locataires.



**Q : Votre métier évolue beaucoup plus vite qu'autrefois...**

LVO : L'immobilier résidentiel n'est pas le secteur qui a connu les plus grands bouleversements. Toutefois, la technicité des bâtiments a évolué. Les systèmes de ventilation et de chauffage sont plus sophistiqués et nécessitent des connaissances pointues pour gérer les nouveaux immeubles. Les occupants doivent également être formés à ces nouvelles technologies. Home Invest Belgium s'efforce de faciliter la vie de ses locataires en anticipant les tendances qui seront la norme demain. Les occupants pourront par exemple bientôt consulter à distance leurs extraits de compte concernant leur location ou nous informer, par le biais de leur smartphone, de tout défaut détecté dans le bâtiment.

**Q : Vos nouveaux bureaux, avec flex desks, espaces ouverts ou zones de détente, sont-ils la vitrine de la métamorphose des métiers de Home Invest Belgium ?**

SLA : Notre souhait était de refléter à travers l'aménagement de ces espaces la culture de notre

société. Nous fonctionnons avec une structure très horizontale qui favorise la collaboration entre les équipes. Notre volonté est que chacun fasse preuve de bienveillance et d'écoute vis-à-vis de ses collègues... et puisse se sentir comme à la maison durant les heures de travail. Nos espaces ont donc été aménagés dans un esprit résidentiel qui valorise l'ouverture à l'autre.

**Q : Quels sont les critères qui entrent en ligne de compte dans la localisation des immeubles détenus par Home Invest Belgium ?**

LVO : Nous nous concentrons sur les villes de plus de trente mille habitants. Nous sommes attentifs à la dynamique générale de la cité, à son évolution démographique. Nous sommes, pour des raisons historiques, très présents à Bruxelles qui représente environ 60% de notre portefeuille. Notre objectif est de nous tourner vers les autres régions du pays pour nous diversifier.

**Q : Comment se profile 2018 pour Home Invest Belgium ?**

SLA : Le marché locatif reste favorable, même si l'immobilier a drainé pas mal de capitaux privés en recherche de rendement sûr. Les particuliers semblent se tourner à nouveau vers la bourse. Cela laissera aux acteurs de l'immobilier plus d'opportunités. 2018 s'inscrira dans la continuité, avec une croissance de notre portefeuille qui reste soutenue. Les premiers appartements de The Pulse ont été livrés fin 2017. Le projet Reine Astrid à Kraainem s'achèvera en 2018, de même que la rénovation de deux immeubles à Liège. Ces projets généreront des revenus supplémentaires.

**Q : Comment envisagez-vous, sur un long terme, l'évolution de la société ?**

LVO : Nous ambitionnons de consolider nos positions et de développer l'hébergement touristique où nous sommes déjà actifs. Nous nous intéressons plus particulièrement aux biens qui peuvent être convertis, le cas échéant, en immeubles résidentiels. De manière plus générale nous œuvrons pour que Home Invest Belgium devienne la référence en immobilier résidentiel locatif. Nous voulons offrir le meilleur service afin de devenir un véritable label de qualité.

+ 17,6%

Augmentation du résultat net des activités clés

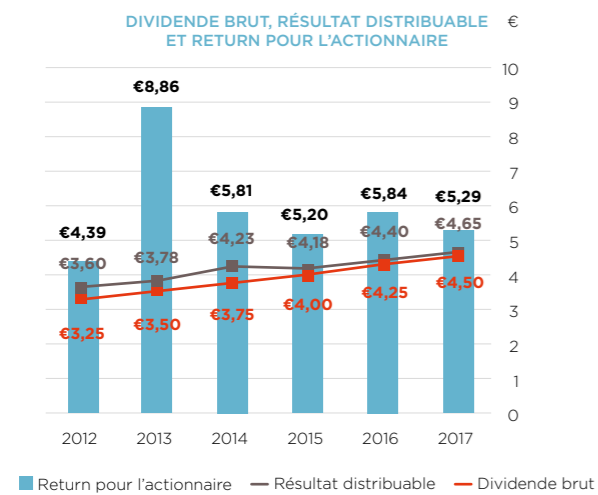
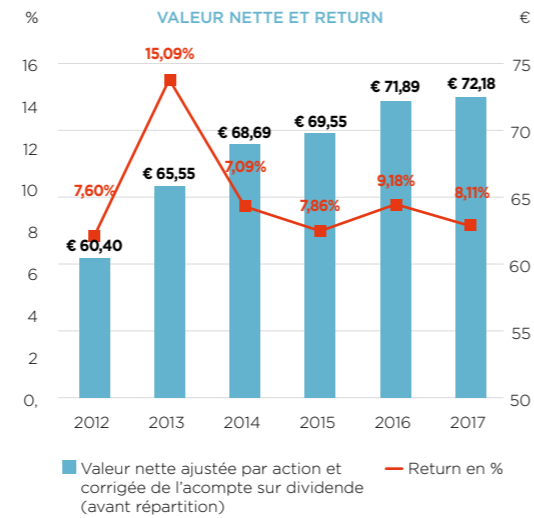
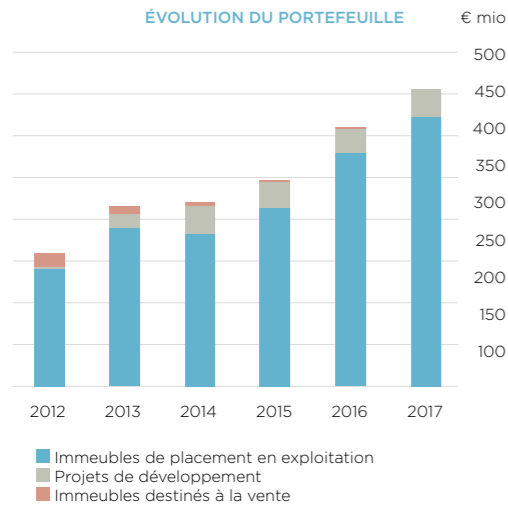
€ 457,6  
mio

Juste valeur des immeubles de placement

€ 4,50

Dividende brut par action

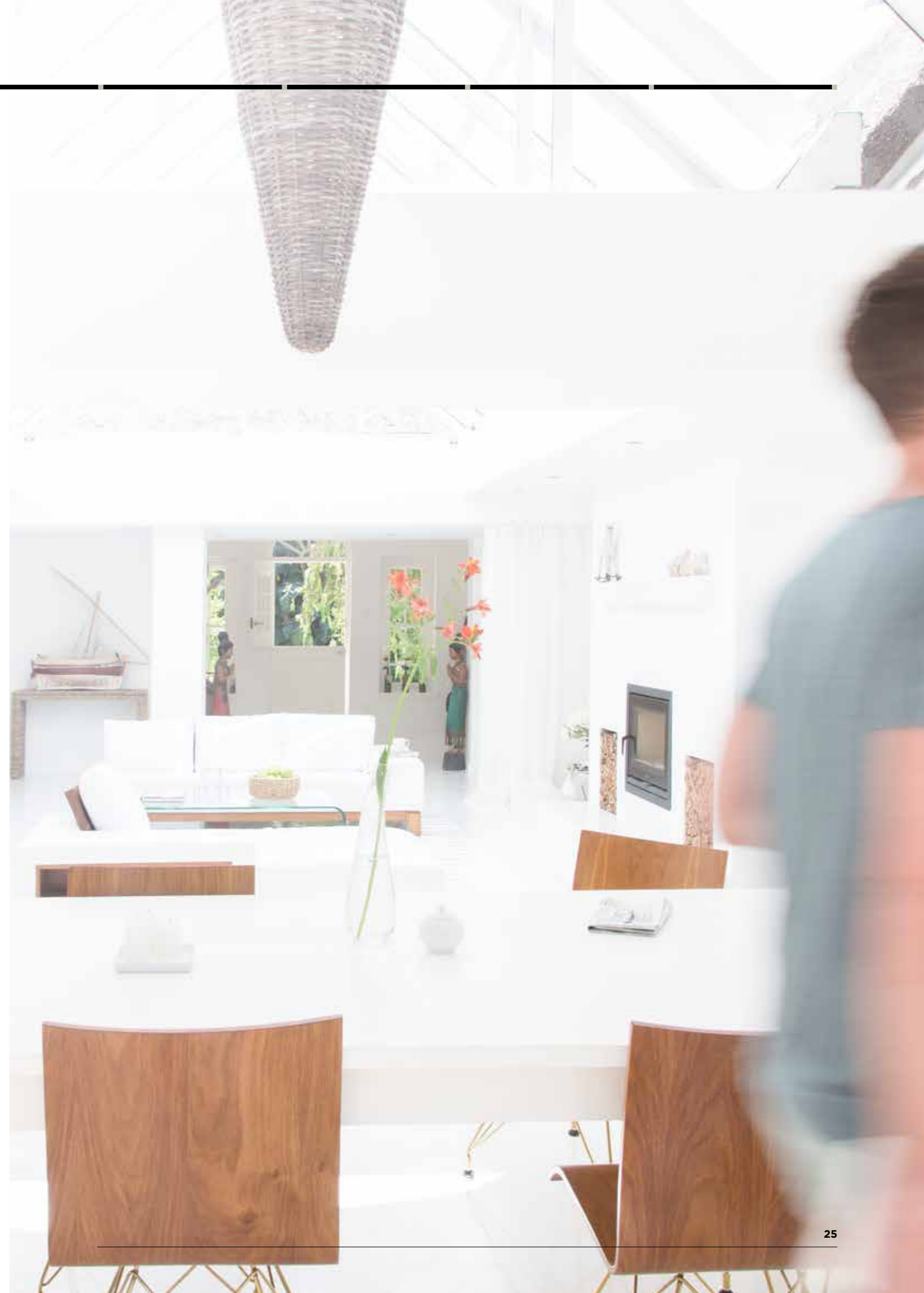
# CHIFFRES-CLÉS



**€ 457,6**  
mio  
Juste valeur des immeubles de placement

**10,07%**  
Return pour l'actionnaire en 2017

**€ 72,18**  
Valeur nette ajustée par action et corrigée de l'acompte sur dividende



## NOTRE PARCOURS

# Faits marquants

### 1999

- Création de Home Invest Belgium
- Agrément en tant que sicafi
- Entrée en bourse
- Portefeuille constitué de 13 immeubles pour une valeur totale € 41 millions



### 2003

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



### 2006

- Augmentation de capital à concurrence de € 31,6 millions par émission de nouvelles actions
- Acquisition des immeubles Florida à Waterloo

### 2008

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



### 2001

Acquisition de la Résidence Clos Saint-Géry à Ghlin



### 2005

Acquisition de l'immeuble Giotto



### 2007

Acquisition des immeubles Erainn et Voisin à Bruxelles

### 2009

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



### 2011

Finalisation de la rénovation du complexe immobilier City Gardens à Leuven



### 2013

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



### 2012

Apport de l'immeuble Odon Warland à Bruxelles



### 2014

- Agrément en qualité de Société Immobilière Réglementée (SIR)
- Émission obligataire de € 40 millions
- Acquisition de l'immeuble La Résidence à Bruxelles

### 2015

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



### 2016

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



### 2017

- Janvier : acquisition du projet Jourdan 95 à Saint-Gilles
- Avril : consolidation de la position d'investisseur de référence dans le Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas par l'acquisition d'appartements et de maisons de vacances sur le site
- Juin : livraison et commercialisation de l'immeuble The Inside à Woluwe-Saint-Lambert
- Juillet : emménagement de l'équipe dans des nouveaux bureaux
- Août : acquisition des parts de la société Investors, propriétaire de trois immeubles à Bruxelles
- Septembre : acquisition de l'immeuble Liberty's à Bruxelles dans le cadre de la scission partielle de VOP SA
- Octobre : livraison de la première phase d'appartements rénovés dans l'immeuble Scheldevleugel à Audenarde
- Novembre : acquisition définitive du projet Brunfaut et début des travaux
- Décembre : livraison de la première phase de l'immeuble The Pulse à Molenbeek et début de la commercialisation & augmentation de la durée des instruments de couverture



## STRATÉGIE

# Quatre piliers de développement

Home Invest Belgium entend être la référence de l'immobilier résidentiel destiné à la location, et ce, au sens large du terme, des appartements traditionnels aux nouvelles formes d'habitat en passant par le studio pour étudiants et la résidence secondaire.

### La stratégie de la société repose sur quatre piliers :



l'acquisition d'immeubles existants ou de projets



la gestion active du portefeuille



la réalisation de projets de développement et de rénovation



l'arbitrage sélectif conduisant à la réalisation de plus-values

Ces quatre piliers contribuent à maximaliser la création de valeur pour l'actionnaire.

La société développe ses activités dans le respect du cadre légal imposé aux sociétés immobilières réglementées (SIR), dont les aspects principaux sont synthétisés comme suit :

- un maximum de 20% de la valeur totale du patrimoine peut être investi dans un même ensemble immobilier, sauf dérogation ;
- le taux d'endettement est limité à 65% du total des actifs ;
- si l'exercice se clôture par un bénéfice, le dividende distribué correspond au moins à la différence positive entre 80% du résultat corrigé et la diminution nette de l'endettement de la SIR au cours de l'exercice considéré, sous réserve de l'article 617 du Code des Sociétés.



### Acquisitions

#### Priorité à la qualité des investissements et au potentiel de plus-value

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium recherche des immeubles résidentiels de qualité, capables de dégager un rendement élevé (reflété par le revenu locatif net) et disposant d'un potentiel de création de valeur (reflété par l'évolution de la juste valeur), notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de son équipe. Chaque immeuble fait l'objet des examens habituels de *due diligence* technique, juridique, financier et fiscal. Il est également soumis à une évaluation, tant par rapport à ses qualités intrinsèques que par rapport à sa localisation, son accessibilité, son environnement immédiat et sa performance énergétique.

La société s'efforce d'anticiper les évolutions démographiques et les tendances constatées dans la société en général et sur le marché immobilier résidentiel en particulier. C'est dans ce cadre qu'elle suit de près les segments des résidences pour étudiants et pour jeunes professionnels, mais également qu'elle est présente sur le marché de la résidence secondaire. Le marché de l'hébergement touristique, très proche par sa typologie de celui du résidentiel « traditionnel » fait également l'objet d'un suivi attentif.

Bruxelles et les autres grandes villes belges restent les marchés historiques de Home Invest Belgium. Depuis 2016, la société a investi aux Pays-Bas, en Zélande. C'est avant tout le dynamisme du marché locatif et ensuite l'importance de sa population qui déterminent l'attractivité d'une localisation dans le chef de Home Invest Belgium.



### Développements

#### Priorité aux projets durables, porteurs de plus-values et aux concepts novateurs

En vue d'accélérer la croissance et le rajeunissement de son portefeuille, Home Invest Belgium porte une attention particulière à des opportunités d'acquisition de grands projets de développement pour compte propre, tels que les projets de reconversion d'immeubles de bureaux ou les réaffectations de sites industriels en immeubles résidentiels destinés à la location.

Home Invest Belgium applique à ses projets des critères de qualité et de durabilité très exigeants. Elle suit de près les évolutions démographiques et les tendances qui se dégagent sur le marché résidentiel, telles que la diminution de la taille des logements, l'apparition de surfaces partagées, la demande en services proposés dans les immeubles, les préoccupations environnementales. Elle développe ainsi de nouveaux concepts de logements qui participent à l'évolution du « vivre en ville ».

Les projets de développement présentent comme avantages :

- la maîtrise du produit du point de vue de son adéquation au marché locatif et de ses qualités techniques, commerciales et environnementales ;
- la possibilité de trouver plus facilement des actifs importants, en évitant la concurrence de la vente au détail pratiquée par les promoteurs et les marchands de biens ;
- le rendement de départ supérieur, du fait de l'absence de marge de promotion ;
- et, à terme, la réalisation de plus-values lors de la revente à la découpe du bien. Jusqu'au premier semestre de 2017, Home Invest Belgium a confié à sa



The Pulse, Molenbeek



### Gestion administrative, commerciale et technique

filiale – la SA Home Invest Development – la gestion, le suivi et la supervision des développements de nouveaux immeubles résidentiels. Suite à la fusion par absorption de Home Invest Development par Home Invest Belgium le 28 juin 2017 Home Invest Belgium assure à présent elle-même ces aspects.

Compte tenu de l'expérience positive enregistrée pour les projets déjà en cours, le Conseil d'administration a confirmé le pôle de développement comme l'élément majeur de la croissance de l'entreprise pour les années à venir. L'ambition de la société est d'atteindre une croissance annuelle substantielle (potentiellement de l'ordre de 10%) de son portefeuille par l'intégration dans celui-ci des développements qu'elle réalise.

Afin d'atteindre cet objectif, compte tenu des délais relativement importants nécessaires à l'obtention des permis requis, la société envisage d'acquérir de l'ordre de deux nouveaux projets de développement par an, pendant qu'elle poursuit les chantiers déjà en cours.

Le développement de projets pour compte propre est soumis aux limites suivantes :

- ni la SIR, ni l'une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier (article 41 de l'arrêté royal SIR) ;
- le coût total des projets de développement ne peut pas dépasser 25% de la valeur totale du portefeuille (projets compris). Par coût de projet, il faut comprendre le coût total (acquisition, travaux, honoraires, taxes, frais financiers) pour les immeubles disposant des permis nécessaires, et le coût d'acquisition augmenté des frais d'étude pour les projets dont les permis doivent encore être obtenus (décision du Conseil d'administration) ;
- et un seul projet de développement ne peut pas dépasser 12,5% de la valeur totale du portefeuille (projets compris) (décision du Conseil d'administration).

### Critères communs pour l'acquisition et le développement

Les critères d'investissement applicables tant aux acquisitions d'immeubles qu'aux projets de développement sont liés à la taille du bien, sa rentabilité à court et long terme, et ses qualités intrinsèques (localisation, qualité technique, etc.). Ils sont détaillés dans le chapitre « Rapport immobilier ».

### Optimisation de la gestion locative et du taux d'occupation, et rajeunissement du portefeuille

Home Invest Belgium gère un très grand nombre d'unités locatives et dès lors de baux – plus de 1 850 à la fin décembre 2017. L'ambition de la société est de réaliser des économies d'échelle et de se différencier de la multitude d'investisseurs privés actifs sur le marché résidentiel, en offrant un service professionnel de qualité à ses clients locataires. La qualité du service, aux niveaux administratif, technique et commercial, constitue un élément essentiel pour le succès de l'entreprise, dont profitent tant les locataires que les actionnaires.

Des efforts permanents sont déployés pour uniformiser et automatiser cette gestion, tout en contrôlant de manière stricte les coûts de fonctionnement, notamment de personnel.

Au niveau commercial, Home Invest Belgium se charge elle-même de la location de surfaces de son portefeuille immobilier, tout en faisant également appel à des agents immobiliers spécialisés afin d'optimiser le taux d'occupation. La société s'occupe en interne de la gestion technique, administrative et comptable de la majorité de ses immeubles en région bruxelloise et dans les deux Brabants, laissant la gestion des biens en dehors de ces zones à des gérants et syndicats externes sélectionnés avec soin. Maîtriser la gestion technique permet, de manière générale, d'offrir un meilleur service aux locataires, de mieux connaître les immeubles en portefeuille, d'anticiper leurs besoins de rénovation et de suivre de près la refacturation des charges.

Home Invest Belgium se soucie en permanence de développer la valeur de son patrimoine existant. Dans ce cadre, la société procède également à des programmes de rénovation d'immeubles de son portefeuille. Les besoins en termes de rénovation sont mis en évidence par le suivi rigoureux des performances de chaque immeuble. Les programmes de rénovation sont élaborés en étroite collaboration avec les équipes commerciales et techniques.



### Ventes

### Arbitrage sélectif via des ventes à la pièce des biens du portefeuille

Les immeubles du portefeuille font l'objet chaque année d'une étude minutieuse, couplée à l'examen du contexte immobilier local. Sur ces bases est établie une sélection d'immeubles à arbitrer en cours d'année.

Cet arbitrage sélectif d'une part du portefeuille contribue de manière significative, et sur une base régulière et stable, à l'augmentation du rendement sur investissement, via les plus-values substantielles réalisées dans l'intérêt des actionnaires.

Depuis 2012, le Conseil d'administration s'est fixé comme objectif de réaliser un volume annuel de ventes de minimum 4% du portefeuille des immeubles en exploitation. Dans ce cadre, les cessions concernent par priorité :

- des immeubles qui ont atteint leur apogée en termes de valorisation ;
- des immeubles dont le return net est insuffisant, ceux jugés trop petits eu égard aux frais de gestion qu'ils entraînent, ou encore ceux dont les performances énergétiques sont insuffisantes ;
- et des actifs qui n'entrent pas/plus dans la stratégie et sont dès lors, par principe, destinés à la revente.



The Link, Auderghem



# RAPPORT DE GESTION

## Une stratégie qui anticipe les tendances

*Nos priorités stratégiques*

La mise en location d'unités résidentielles et la fourniture de services de qualité à nos locataires ce qui nous différencie des autres acteurs du marché

La croissance de notre portefeuille par acquisition et par développement pour compte propre d'immeubles dont le concept est parfaitement adaptée au marché ciblé

La création de valeur par une gestion quotidienne professionnelle et efficace ainsi que par l'arbitrage actif de notre portefeuille immobilier

### RAPPORT DE GESTION

Événements marquants de l'exercice.....	34
Évolution du portefeuille immobilier .....	36
Synthèse des comptes consolidés .....	40
Autres éléments du rapport de gestion.....	48
Responsabilité sociétale .....	49
Déclaration de gouvernance d'entreprise.....	51

## ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### Taux moyen de financement et taux d'endettement

Grâce aux renégociations de différents IRS (Interest Rate Swap) en 2016 et 2017, d'une part, et le financement des acquisitions de l'année par de nouvelles lignes de crédit octroyées à des conditions très intéressantes, d'autre part, **le coût moyen du financement** (après transformation des dettes à taux variables en dettes à taux fixes via des IRS) a à nouveau sensiblement diminué et s'est élevé à 2,09% (comparé à 2,53% en 2016 et 3,40% en 2015).

Suite aux différentes acquisitions, le **taux d'endettement** de la société s'élève à 51,8%, laissant à la SIR une capacité d'endettement de l'ordre de € 34 millions pour atteindre les 55% d'endettement et € 180 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65%.

#### Aperçu de la structure financière

Financements	Lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	€ 208 millions	€ 195 millions
Émission obligataire	€ 40 millions	€ 40 millions
<b>Total</b>	<b>€ 248 millions</b>	<b>€ 235 millions</b>

La **durée moyenne pondérée du financement** est de 5 ans au 31 décembre 2017, contre 5 ans et 3 mois au 31 décembre 2016. Au 31 décembre 2017, un montant de € 13 millions peut encore être utilisé sur les lignes de crédit.

Instruments de couverture actifs au 31 décembre 2017	IRS
<b>Total</b>	<b>€ 143 millions</b>

La **durée moyenne des instruments de couverture de taux** est de 6 ans et 11 mois au 31 décembre 2017, contre 5 ans et 7 mois au 31 décembre 2016. Cet allongement sensible de la durée permettra à la SIR de continuer à bénéficier pendant une longue période d'un coût de financement bas même en cas de hausse des taux d'intérêt.

### Augmentation de capital

Le 12 septembre 2017, la société a, sur base de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, augmenté son capital de € 12 millions dans le cadre d'une scission partielle de la société VOP SA. Cette scission a été rénumérée par l'émission de 139 049 nouvelles actions de Home Invest Belgium SA. Les nouvelles actions ont été émises au prix d'émission de € 86,30.

Ces nouvelles actions, attribuées directement aux actionnaires de la société scindée partiellement, participent aux résultats de Home Invest Belgium SA pro rata temporis à compter de la date de leur émission, c'est-à-dire le 13 septembre 2017. Suite à cette augmentation de capital, 139.049 actions ont été émises ce qui porte le total des actions émises à 3 299 858 au 31 décembre 2017.

### Politique de dividende

En ligne avec la décision prise en 2015, la société a distribué, le 6 décembre 2017, un acompte sur dividende payable en espèces. Le coupon 23 a donné droit aux actionnaires à un acompte sur dividende de € 3,75 brut ou € 2,625 net par action (après déduction du précompte mobilier de 30% en vigueur à cette date).

### Management

En date du 15 septembre 2017, M. Toon Haverals a quitté la société en qualité de Chief Development Officer (CDO) de la SIR.

### Déménagement

Depuis le 7 juillet 2017, Home Invest Belgium est installé dans la Maison de l'Automobile, situé boulevard de la Woluwe 46, à Woluwe-Saint-Lambert. La SIR occupe le premier étage de l'immeuble. L'espace a été complètement rénové afin de répondre aux besoins de la société, à savoir un lieu de travail spacieux et flexible, des espaces ouverts avec cafétaria et lieux de détente, différentes salles de réunion et plusieurs « bubbles » pour les personnes en quête de calme ou d'intimité.



Scheldevleugel, Oudenaarde



Port Zélande, Ouddorp (Pays-Bas)

# ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



## Acquisitions

### Jourdan 95

55 Appartements | 69 Parkings

#### Acquisition d'un immeuble situé rue Jourdan à Saint-Gilles

La société a acquis le 17 janvier 2017 un immeuble de ± 5 800 m<sup>2</sup> et de 69 parkings, situé à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), rue Jourdan 89/103, à proximité immédiate du quartier Louise.

L'actuel immeuble de bureaux fera l'objet d'une reconversion en un immeuble résidentiel. La société a désigné le bureau Studio Farris pour mener ces études de reconversion et a déposé une demande de permis d'urbanisme au début du deuxième semestre 2017. La Commission de Concertation réunie en décembre a émis un avis favorable sous conditions. Le permis devrait être délivré au cours du premier semestre 2018.

Une fois achevé, l'immeuble, qui devrait compter environ 55 appartements, viendra s'intégrer dans le cluster dont la société est déjà propriétaire dans ce quartier (composé des trois immeubles Bosquet-Jourdan, Jourdan 85 et Jourdan-Monnaies). La réception provisoire des travaux est prévue courant 2020.

### Port Zélande

7 Maisons de vacances | 40 Appartements

#### Acquisition de 7 cottages et 40 appartements dans le Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas

Le 11 avril à Amsterdam, la société a acquis 7 maisons de vacances et 40 appartements dans le complexe Center Parcs Port Zélande situé à Ouddorp (province de Zélande). Au mois de novembre 2016, la société avait déjà fait l'acquisition de 241 maisons de vacances

sur le même site. Elle conforte ainsi sa position de plus important propriétaire de maisons de vacances dans le complexe. Les appartements et cottages nouvellement acquis bénéficient d'une localisation unique dans le complexe, au bord de l'eau et en face de la marina. Les conditions de l'opération sont identiques à celles obtenues dans le cadre de la transaction précédente :

- L'exploitation des cottages et appartements est confiée à Center Parcs, filiale du groupe français Pierre & Vacances. Les cottages et appartements sont pris en location depuis pour une durée de 15 ans par Center Parcs sur base d'un bail « triple net ». Le locataire est responsable de l'exécution d'un programme de rénovation financé par le propriétaire et dont le montant est fixé contractuellement.
- Les maisons de vacances font l'objet d'un droit d'emphytéose consenti par l'Etat des Pays-Bas et venant à expiration en 2086. À l'issue de cette période, le droit d'emphytéose sera renouvelé pour 99 ans à moins que l'Etat des Pays-Bas ne souhaite pas le prolonger pour des raisons d'intérêt général et devra par conséquent compenser l'emphytéote pour les constructions existantes.

### Investers

27 Appartements | 4 Commerces | 2 Surfaces de bureaux

#### Acquisition des actions dans la société Investers SA

Le 31 août 2017, la société Home Invest Belgium SA a acquis l'ensemble des parts de la société Investers SA, propriétaire de 27 appartements, 4 commerces et 2 surfaces de bureaux répartis dans trois immeubles à Bruxelles.

Le premier immeuble se trouve à Schaerbeek (rue F.-J. Navez 81-85) et comprend 10 appartements pour une surface totale de 626 m<sup>2</sup>.

Le deuxième immeuble est situé à Uccle, à l'angle de l'artère commerciale rue Xavier de Bue et de la chaussée d'Alseberg. Investers SA est propriétaire

d'une partie de cet immeuble, à savoir 8 appartements et 3 commerces pour une surface totale de 1.029 m<sup>2</sup>.

Enfin, le troisième bien est quant à lui situé à Saint-Gilles (chaussée de Waterloo 41-43) et comprend 12 unités, dont 9 appartements, 2 bureaux et une surface commerciale pour une superficie totale de 1 029 m<sup>2</sup>.

### Liberty's

40 Appartements | 40 Parkings

#### Acquisition d'un immeuble situé place de l'Amitié à Auderghem à 1160 Bruxelles

La société a acquis, dans le cadre d'une scission partielle de la société VOP SA, la pleine propriété d'un immeuble situé place de l'Amitié à Auderghem (1160 Bruxelles) comptant 3 718 m<sup>2</sup> bruts, soit 3 391 m<sup>2</sup> nets et composés de 40 appartements, 41 caves et 40 parkings. La localisation du bien, sur une placette et en intérieur d'îlot, à proximité immédiate de l'école européenne de Bruxelles III, du campus de la Plaine et à moins de 500 m de deux stations de métro, est excellente.

Les finitions des appartements sont conformes aux standards actuels du marché des appartements neufs et les certificats de performances énergétiques en demande sont tous de niveau A ou B.

L'immeuble a été réceptionné début 2017 et a été proposé à la location depuis le mois de mars 2017. À la date de finalisation du présent rapport tous les appartements ont trouvé preneur.

### Brunfaut

93 Appartements | 66 Parkings

#### Acquisition du projet Brunfaut

Home Invest Belgium a acquis le 9 novembre 2017 l'ensemble des parts de la SA Immobilière S et F propriétaire d'un immeuble semi-industriel autrefois occupé par les imprimeries Hayez et situé rue Brunfaut 13 à 29 et rue Fin 4 à 12 à 1080 Molenbeek, à quelques centaines de mètres du célèbre musée MIMA et du canal. Cette opération, annoncée en 2015, est devenue définitive à la levée des conditions suspensives (à savoir l'obtention des permis). La SIR avait également acquis courant 2016 la maison située à l'angle de la rue Fin et de la rue Brunfaut en vue de concevoir un projet de plus grande ampleur sur le site. Les immeubles ont été entièrement démolis et feront place à un projet d'une surface totale hors sol de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, soit 93 appartements, 66 parkings et 443 m<sup>2</sup> de surfaces réservées à des bureaux ou des services de proximité répondant aux demandes du quartier. La réception de l'immeuble est prévue fin 2019.



## Développements

Au cours de l'année, les projets de développement pour compte propre de la SIR ont connu des avancées significatives. L'un d'entre eux, The Inside, a été livré et est entré en exploitation, conformément au planning annoncé.

### The Inside

94 Appartements | 95 Parkings

#### Avenue Marcel Thiry, 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Les travaux étant finalisés, l'immeuble a été réceptionné le 1<sup>er</sup> juin 2017. Les premiers locataires occupent l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> juillet. A la date de clôture du présent rapport 75% des appartements étaient déjà loués. La fin de la première commercialisation est prévue à l'été 2018. [www.theinside.be](http://www.theinside.be)

### The Pulse

96 Appartements | 66 Parkings

#### Rue de la Célidée, 29 - 33 et rue Joseph Schols, 13 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Anciennement connu sous le nom Célidée, le projet The Pulse entend donner une nouvelle impulsion au quartier du Karreveld dans lequel il est situé. La réception des travaux de la première phase comptant 40 appartements a eu lieu en décembre 2017 et les premiers locataires ont emménagé en janvier 2018. Les deux phases suivantes seront livrées en mars. Le site comprend 93 appartements et 3 maisons, un jardin et une cour commune avec pistes de pétanque. Une crèche devrait s'installer prochainement au rez-de-chaussée de l'immeuble. Actuellement, 12 des 40 unités sont louées. [www.the-pulse.be](http://www.the-pulse.be).

### Reine Astrid

40 Appartements | 706 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales

#### Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

Les travaux de gros-œuvre se sont poursuivis tout au long de l'année 2017. L'immeuble comptera 40 unités, des commerces et une crèche au rez-de-chaussée. La réception des travaux est prévue au dernier trimestre 2018.

## Marcel Thiry C2

47  
Appartements

47  
Parkings

### Avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Fort de ses succès locatifs pour les deux immeubles voisins The Horizon & The Inside, la SIR a introduit une demande de permis d'urbanisme sur le morceau de terrain voisin de ce dernier. La demande de permis porte sur un immeuble comptant 47 appartements. La Commission de concertation réunie en décembre a émis un avis favorable sous conditions. Le permis est attendu pour le premier semestre 2018.



Lambermont, Schaerbeek



### Gestion administrative, commerciale et technique

#### Commercialisation et taux d'occupation<sup>1</sup>

Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble de l'exercice 2017 s'élève à 90,49%, en légère amélioration par rapport à l'exercice 2016 (90,18%).

Comme la société mène une politique active de gestion de son portefeuille, celui-ci est composé d'immeubles présentant des taux d'occupation très différents :

- Les immeubles en exploitation courante regroupent la majorité des immeubles résidentiels et commerciaux
- Les immeubles loués à long terme regroupent les immeubles pour lesquels des baux d'une durée initiale supérieure à 9 ans ont été conclus ;
- Les immeubles «meublés court terme» regroupent l'immeuble Residence Quartier Européen et Joseph II qui sont proposés à la location pour des périodes à partir de 90 jours
- Les immeubles en vente qui ne sont plus reloués en vue de faciliter leur commercialisation
- Les immeubles en rénovation qui ne sont pas non plus proposés à la location avant la fin des travaux
- Les immeubles qui font l'objet d'une première mise en location après la réception des travaux. En 2017, cela a concerné l'immeuble The Inside.

Les taux d'occupation de ces différentes catégories sont repris dans le tableau ci-dessous.

	TOTAL 2017
Immeubles en exploitation courante	95,33%
Bail LT	100,00%
Meublé CT	73,92%
Vente	84,66%
Rénovation	42,67%
1 <sup>re</sup> Occupation	69,93%
<b>Total</b>	<b>90,49%</b>

Pour rappel, pour les projets de développement, les locations ne commencent qu'une fois les travaux entièrement achevés (les candidats locataires, au contraire des candidats acquéreurs, n'anticipant pas leurs besoins futurs) et la situation du marché locatif (demande soutenue mais pas de tension) explique l'étalement de la première mise en location sur plusieurs mois.

À l'avenir, compte tenu de la part constante de développements livrés dans le portefeuille, la SIR s'attend à ce que le taux d'occupation se stabilise au niveau de l'année 2017.

En 2017, 593 nouveaux contrats ont été conclus, dont 177 contrats concernaient une première occupation dans

les immeubles The Inside, The Horizon et Liberty's. 416 contrats de bail ont été conclus dans des immeubles existants (rotations locatives).

#### Rajeunissement du portefeuille

L'essentiel des efforts de la SIR en termes de rénovation de son portefeuille se concentrent actuellement sur son portefeuille liégeois. Deux des quatre immeubles détenus dans cette ville font en effet l'objet d'une transformation fondamentale visant à les rendre conformes aux standards de marché. Les travaux dans l'immeuble Léopold et Saint-Hubert devraient s'achever fin 2018.

D'autre part, les appartements vides de l'immeuble Scheldeveugel à Audenarde font également l'objet d'une rénovation approfondie réalisée par phase. Les travaux de la première phase concernaient 29 appartements et se sont achevés à l'automne. La deuxième phase (30 appartements) a été livrée fin février 2018. Les derniers appartements seront rénovés à mesure de leur libération par les locataires actuels.

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

#### Gestion technique et administrative

Les équipes internes prennent en charge la gestion technique, administrative et comptable de la majorité des immeubles en région bruxelloise et dans les deux Brabants, en laissant la gestion des autres biens à des gérants et syndicats extérieurs, sélectionnés avec soin et pilotés avec attention.



### Ventes

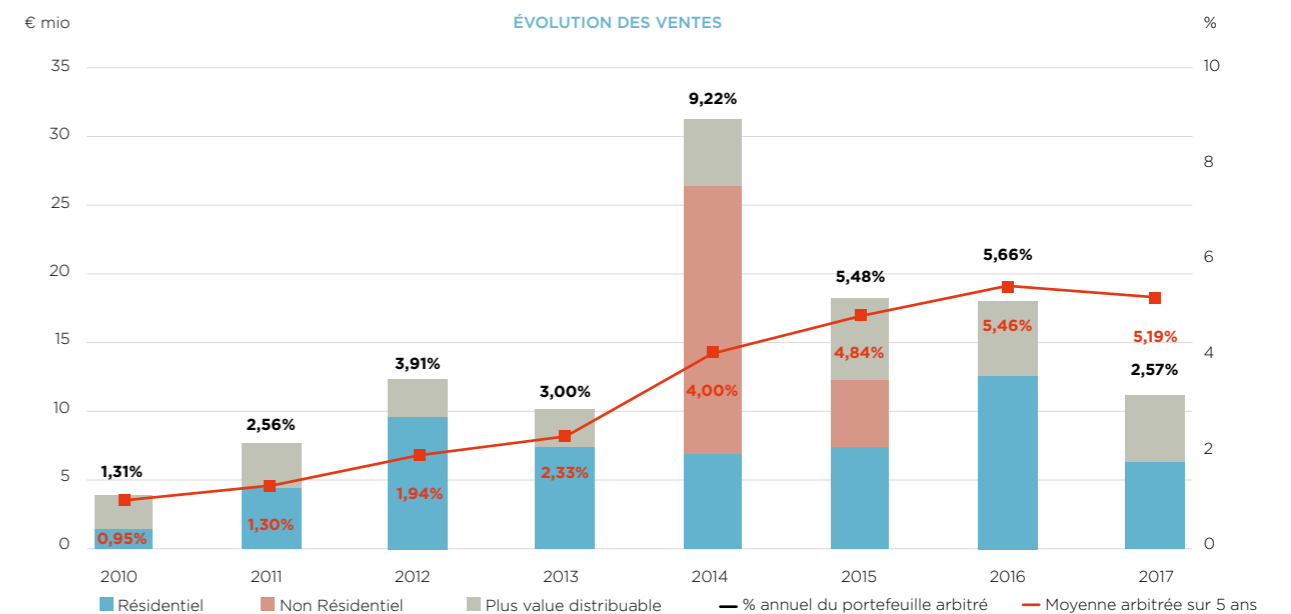
Conformément à son 4<sup>ème</sup> axe stratégique, visant l'arbitrage sélectif de son portefeuille, Home Invest Belgium a également poursuivi les activités de revente à la pièce de certains immeubles à appartements. Cette activité d'arbitrage a, cette année encore, permis de s'assurer de la liquidité du portefeuille de la société et de la pertinence des valeurs d'expertise.

Outre les immeubles Mélézes (Woluwe-Saint-Lambert) et Birch house (Etterbeek) déjà en vente en 2016, deux nouveaux immeubles ont fait l'objet d'un programme d'arbitrage. Il s'agit de Bosquet-Jourdan à Saint-Gilles qui comptait 27 appartements et Jardins de la Cambre à Ixelles qui comptait 24 appartements. Quelques unités ont également été vendues dans l'immeuble Cederdreef à Wetteren.

Au total, pour l'année 2017, l'activité d'arbitrage a représenté un volume 40 unités, soit 2,57 % de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016. Les différentes ventes de l'exercice 2017 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 0,7 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus et de dégager un résultat distribuable de € 4,9 millions.

Ce montant permet de renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour l'exercice 2017 et confirme l'importance de l'arbitrage comme axe stratégique de Home Invest Belgium.

Synthèse des ventes	2017	2016	2015	2014	2013
Nombres de sites concernés par les ventes	6	7	10	9	13
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 11,3 mio	€ 18,2 mio	€ 18,5 mio	€ 31,6 mio	€ 10,3 mio



<sup>1</sup> Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés.

# SYNTHÈSE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires détaillés, ainsi que le rapport de gestion statutaire, peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande adressée à la société. Les comptes statutaires sont repris dans le chapitre « États financiers » du présent rapport financier annuel.

+21,3%  
Augmentation du  
résultat immobilier

€ 9,8 mio  
Résultat net des  
activités clés



The Horizon, Woluwe-Saint-Lambert



## Bilan consolidé

ACTIF	2017	2016
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>459 002 506</b>	<b>409 872 451</b>
B. Immobilisations incorporelles	416 024	278 118
C. Immeubles de placement	457 636 191	408 833 729
D. Autres immobilisations corporelles	391 371	102 316
E. Actifs financiers non courants	112 033	75 649
F. Créances de location-financement	446 887	582 639
<b>II. Actifs courants</b>	<b>11 058 584</b>	<b>9 429 070</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	1 457 192
C. Créances de location-financement	135 752	135 243
D. Créances commerciales	3 326 818	3 169 636
E. Créances fiscales et autres actifs courants	376 707	842 449
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 183 786	3 437 814
G. Comptes de régularisation	35 521	386 735
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>470 061 090</b>	<b>419 301 520</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>		
A. Capital	87 999 055	75 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	102 796 510	98 202 791
D. Résultat net de l'exercice	1 256 723	6 097 288
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>216 955 487</b>	<b>205 202 333</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>232 805 745</b>	<b>201 485 901</b>
B. Dettes financières non courantes	224 745 100	192 205 885
a. Etablissements de crédit	185 000 000	152 500 000
c. Autres	39 745 100	39 705 885
C. Autres passifs financiers non courants	8 060 644	9 280 017
<b>II. Passifs courants</b>	<b>20 299 859</b>	<b>12 613 287</b>
B. Dettes financières courantes	10 673 829	712 226
a. Etablissements de crédit	10 000 000	0
c. Autres	673 829	712 226
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 106 746	10 385 458
b. Autres	8 106 746	10 385 458
E. Autres passifs courants	62 656	90 680
F. Comptes de régularisation	1 456 627	1 424 923
<b>PASSIF</b>	<b>253 105 603</b>	<b>214 099 188</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>470 061 090</b>	<b>419 301 520</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>1</sup>	3 288 146	3 147 897
Valeur nette	216 955 487	205 202 333
<b>Valeur nette par action</b>	<b>65,98</b>	<b>65,19</b>
<b>Valeur nette ajustée par action<sup>2</sup></b>	<b>68,43</b>	<b>68,14</b>
Endettement	243 588 331	203 394 248
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,82%</b>	<b>48,51%</b>

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

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

# Commentaires sur le bilan

## Actif

Les immobilisations incorporelles se rapportent au logiciel de gestion Winiris qui est amorti sur cinq ans et au nouveau logiciel intégré Axserion dont la mise en production est prévue courant 2018. Winiris est un logiciel comptable spécialisé dans la gestion des données immobilières, celui-ci va être remplacé par Axserion qui comporte des fonctionnalités étendues en terme de reporting, gestion des problèmes techniques, portail locatif ...

Durant l'exercice, la juste valeur des immeubles de placement est passée de € 408,8 millions au 31 décembre 2016 à € 457,6 millions au 31 décembre 2017, projets de développement inclus ; soit une augmentation de 11,9%, principalement du fait de :

- l'acquisition de divers immeubles repris ci-avant ;
- la vente effective d'immeubles ;
- la poursuite des projets de développement dont le détail est repris ci-avant ;
- divers travaux de rénovation réalisés dans nos immeubles pour les maintenir conformes aux exigences du marché locatif actuel ;
- le solde provenant d'une variation positive, au cours de l'exercice 2017, de la juste valeur des immeubles du portefeuille (+ € 1,5 millions).

Au 31 décembre 2017, les immeubles de placement en exploitation totalisent € 423,1 millions, tandis que les projets de développement en cours s'élèvent à € 34,5 millions (contre respectivement € 381,3 millions et € 27,5 millions au 31 décembre 2016).

Les autres immobilisations corporelles reprennent les immobilisations à usage propre.

Les créances de location-financement, d'un montant total de € 0,6 million, représentent 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 étant comptabilisée dans les actifs non courants et celle à court terme (moins d'un an) dans les actifs courants. Les créances diminuent au fur et à mesure de l'avancement des contrats de location-financement.

Les créances commerciales restent stables à € 3,3 millions contre € 3,2 millions l'an passé et correspondent, pour la plus grande partie, aux montants à recevoir dans le cadre des compromis signés à la clôture de l'exercice 2017 (€ 2,7 millions) et, pour le solde, aux créances locatives sur les immeubles de placement.

Les créances fiscales et autres actifs courants sont de € 0,4 million. La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à € 7,2 millions, contre € 3,4 millions l'an passé.

## Capitaux propres et passifs

Au 31 décembre 2017, le capital de Home Invest Belgium, d'un montant de € 89 949 294,75 millions, est représenté par 3 299 858 actions, dont 11 712 actions sont détenues en autocontrôle et sont éliminées pour les calculs par action.

Les réserves progressent de 4,7%, à € 102,8 millions contre € 98,2 millions un an plus tôt, suite à l'affectation du résultat 2016. Notons par ailleurs le résultat reporté des exercices antérieurs, qui atteint à présent € 25,4 millions, soit € 7,72 par action.

Le résultat net de l'exercice s'élève à € 1,3 million. Il correspond au résultat net de l'exercice avant affectation soit € 13,2 millions diminués de l'acompte sur dividende payé en décembre 2017.

Les dettes financières non courantes sont de € 224,7 millions, par rapport à € 192,2 millions il y a un an. Cette progression est la conséquence du financement des nouvelles acquisitions et projets de développement. Les dettes financières courantes sont de € 10,7 millions, incluant un crédit de € 10 millions venant à échéance en 2018. À noter que ce poste comprend également les garanties locatives reçues.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes s'élèvent à € 8,1 millions, contre € 10,4 millions l'an passé. Elles recouvrent des dettes fournisseurs à concurrence de € 4,8 millions, des loyers perçus d'avance à concurrence de € 1,5 million et, enfin, des dettes fiscales et charges sociales pour € 1,7 million.

Les autres passifs courants s'élèvent à € 0,1 million et comprennent entre autres les dividendes des exercices antérieurs qui n'ont pas encore été réclamés par les actionnaires.

Les comptes de régularisation sont stables, à € 1,5 million et comprennent € 1,1 million d'intérêts courus mais non échus sur le placement obligataire réalisé en juin 2014 et pour le solde, € 0,4 million de revenus immobiliers perçus d'avance.

Enfin, la valeur nette par action s'élève à € 65,98 contre € 65,19 au 31 décembre 2016, en augmentation de 1,2%.

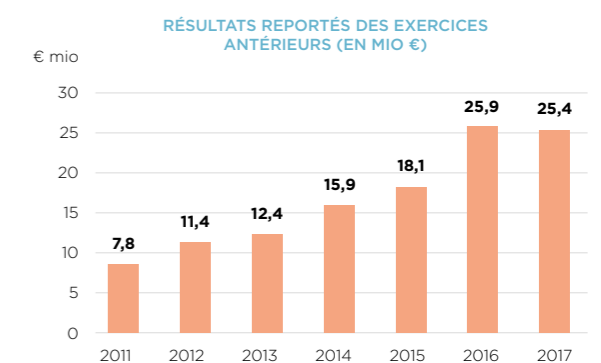
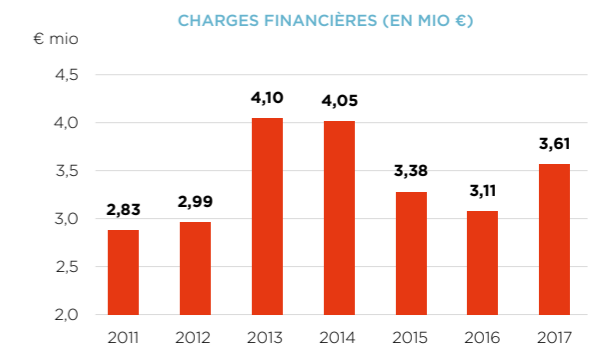
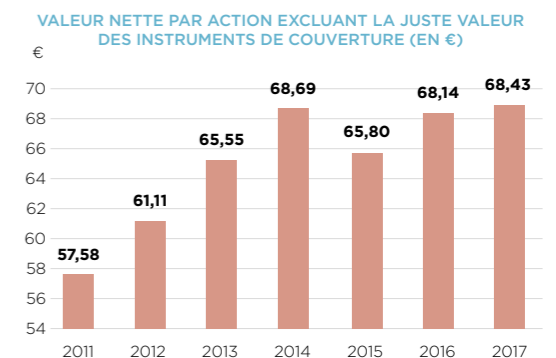
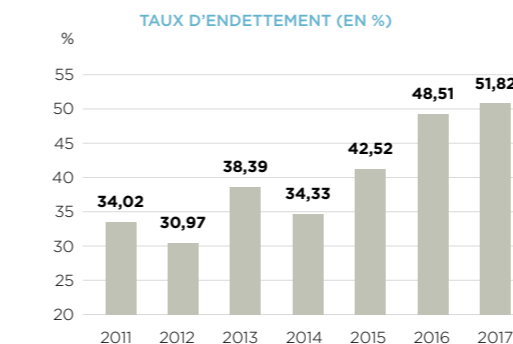
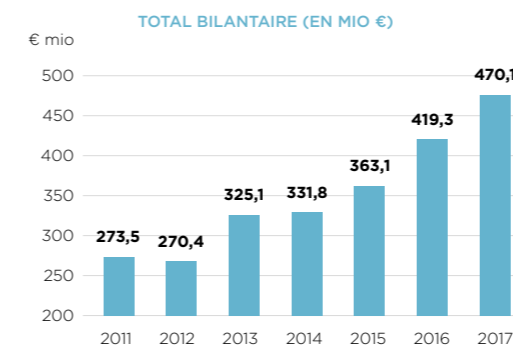
La valeur nette par action (c.-à.-d. hors impact latent des instruments de couverture) se monte, quant à elle, à € 68,43 contre € 68,14 y a un an.

## Taux d'endettement

Le ratio d'endettement est passé de 48,51% en 2016 à 51,82% en 2017. Cette hausse est la conséquence d'une part du financement des nouveaux immeubles de placement (passant de € 408,8 millions en 2016 à

€ 457,6 millions en 2017) et d'autre part du financement de l'acompte sur dividende payé en décembre 2017 et ce nonobstant les revenus générés par les loyers nets de charges et l'arbitrage sur portefeuille.

## Évolution sur 7 ans



## Compte de résultat consolidé

	2017	2016
I. Revenus locatifs	22 683 114	18 979 691
III. Charges relatives à la location	-183 272	-178 922
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>22 499 843</b>	<b>18 800 769</b>
IV. Récupération de charges immobilières	136 764	86 482
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	598 574	660 864
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 769 775	-2 705 975
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-30 000	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>20 435 406</b>	<b>16 842 140</b>
IX. Frais techniques	-1 086 011	-843 970
X. Frais commerciaux	-342 219	-406 804
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-289 436	-392 488
XII. Frais de gestion immobilière	-3 766 408	-2 780 000
XIII. Autres charges immobilières	19 853	-81 388
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-5 464 220</b>	<b>-4 504 650</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>14 971 186</b>	<b>12 337 491</b>
XIV. Frais généraux de la société	-1 066 763	-845 488
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-112 236	-29 448
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13 792 187</b>	<b>11 462 554</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	719 633	279 654
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 450 369	11 295 322
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>15 962 188</b>	<b>23 037 530</b>
XX. Revenus financiers	90 494	78 701
XXI. Charges d'intérêts nettes	-3 548 571	-3 048 453
XXII. Autres charges financières	-65 034	-65 705
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 226 658	-2 025 345
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 296 453</b>	<b>-5 060 803</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>13 665 735</b>	<b>17 976 727</b>
XXIV. Impôts des sociétés	-361 199	-71 034
XXV. Exit tax	-81 555	0
<b>IMPÔT</b>	<b>-442 754</b>	<b>-71 034</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>13 222 981</b>	<b>17 905 693</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>13 222 981</b>	<b>17 905 693</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>4,14</b>	<b>5,69</b>
<b>Nombre d'actions moyen <sup>1</sup></b>	<b>3 190 318</b>	<b>3 147 897</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS</b>	<b>9 826 322</b>	<b>8 356 062</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION</b>	<b>3,08</b>	<b>2,65</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>14 829 888</b>	<b>13 856 552</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION</b>	<b>4,65</b>	<b>4,40</b>

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

# Commentaires sur les résultats

## Le résultat locatif net

Les revenus locatifs s'élèvent à € 22,7 millions, contre € 19,0 millions en 2016 (+19,5%). L'augmentation est le fruit des nouvelles acquisitions et de la pleine exploitation des projets de développement livrés en 2016.

Les charges relatives à la location sont quasi identiques à 2016 à € 0,2 million.

Le résultat locatif net s'élève ainsi à € 22,5 millions pour € 18,8 millions un an plus tôt, en augmentation de 19,7%.

## Le résultat immobilier

Les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la SIR et s'élèvent à € 2,8 millions.

Une partie de ces précomptes (€ 0,6 million) a toutefois pu être répercutée auprès de certains locataires, conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos).

Les récupérations de charges immobilières correspondent aux dégâts locatifs facturés lors des sorties locatives et sont en augmentation de 58,1% par rapport à 2016.

En conséquence, le résultat immobilier s'élève à € 20,4 millions contre € 16,8 millions un an plus tôt, en augmentation de 21,3%.

## Les charges immobilières

Les frais techniques recouvrent les frais d'entretien à charge du propriétaire et les frais de rénovation. Ils totalisent € 1,1 million, en augmentation par rapport à 2016 ; année 2016 qui avait enregistré proportionnellement peu de frais techniques.

Les frais commerciaux sont en diminution de 15,9% et s'élèvent à € 0,3 million. Ils comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux, la publicité ainsi que les honoraires d'avocats exposés dans le cadre d'une gestion locative stricte du portefeuille.

Les charges et taxes sur immeubles non loués se montent à € 0,3 million et représentent les charges que la SIR doit supporter en cas de vacance locative ; cette vacance peut être liée au délai nécessaire à retrouver un locataire pour un bien devenu vacant, mais également à la durée de première commercialisation des immeubles neufs réceptionnés ainsi qu'aux immeubles vidés en vue de rénovations importantes.

Les frais de gestion immobilière représentent les frais de personnel et de fonctionnement, les honoraires du Management ainsi que les émoluments des administrateurs et les honoraires payés pour la gestion externalisée de diverses résidences. Ils s'élèvent à € 3,8 millions, en hausse par rapport à 2016 suite à la croissance du portefeuille.

Au total, les charges immobilières progressent de 21,3%, atteignant € 5,5 millions par rapport aux € 4,5 millions de 2016.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 15,0 millions, en augmentation de 21,3% par rapport au résultat de € 12,3 millions enregistré en 2016.

## Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les frais généraux de la SIR englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et à la gestion de la société. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de la SIR (Euronext Brussels, autorité de contrôle, taxe d'abonnement au SPF Finances, etc.), les honoraires du commissaire, des conseillers et de l'expert immobilier agréé de la SIR. Ils progressent par rapport à 2016 et s'élèvent à € 1,1 million et ce, entre autres, suite à des frais exceptionnels de publication et aux honoraires payés pour les études liées aux nouveaux dossiers acquis.

Il en résulte un résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille, de € 13,8 millions, par rapport au résultat noté fin 2016 de € 11,5 millions, soit une belle progression de 20,3%.

## Le résultat d'exploitation

Le résultat sur portefeuille est à nouveau positif et s'élève à € 2,2 millions. Il se compose d'une part des plus-values réalisées par rapport à la dernière juste valeur de € 0,7 million et, d'autre part, de la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement. La valeur d'investissement déterminée par nos experts progresse à nouveau et ce à concurrence de quelques € 7,3 millions ; montant sur lequel nous appliquons la correction des droits de mutation pour obtenir la juste valeur.

## Le résultat financier

Les revenus financiers de € 0,1 million comprennent les intérêts créditeurs perçus et les redevances de location financement. Les charges d'intérêt sont

en augmentation de 16,4%, et ce consécutivement à l'augmentation de l'endettement, qui passe de € 203,4 millions fin 2016 à € 243,4 millions fin 2017.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers représentent un bénéfice purement latent, découlant de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture inefficaces au sens du référentiel IFRS. La moins-value latente sur ces instruments de couverture a diminué de € 1,2 million au cours de l'exercice.

Au total, le résultat financier (négatif) est de € 2,3 millions.

### Impôts

Les impôts progressent suite à l'intégration du portefeuille aux Pays-Bas pour lequel Home Invest Belgium est redevable de l'impôt des non-résidents. De plus, consécutivement à la fusion avec la filiale

Home Invest Development, une Exit tax a été payée à concurrence de € 81.555.

### Le résultat net - le résultat net des activités clés - le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 13,2 millions.

Le résultat net des activités clés reflète la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents et réalisation de plus-values, il s'élève à € 9,8 millions après un exercice 2016 à € 8,4 millions.

Le résultat distribuable progresse de 7% pour s'élever à € 14,8 millions, contre € 13,9 millions il y a un an.

La part du résultat net des activités clés dans le résultat distribuable remonte à 66,3% en progression sensible par rapport à 2016 (60,3%).

## Affectation du résultat

Le résultat distribuable statutaire s'élève à € 14,9 millions<sup>1</sup>. Il se rapporte à un nombre moyen pondéré d'actions, ayant pleine jouissance, égal à 3 202 714 actions.

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 d'affecter le résultat net de l'exercice de € 12 239 070,73 comme suit :

- ratification de la distribution de l'acompte sur dividende du 6 décembre 2017 de € 3,75 brut par action pour un montant total de € 11 966 258,17 ;
- approbation du solde du dividende au titre de rémunération de capital de € 0,75 brut par action contre coupon 24 ; soit globalement € 2 393 251,63 brut.

- prélèvement sur les réserves d'un montant global de € 2 553 701,33 ;
- transfert au résultat à reporter d'un montant global de € 433 262,26.

Les dividendes qui ont été distribués en 2017 et donc l'acompte sur dividende distribué en décembre 2017, ont été soumis à un précompte mobilier de 30%.

Le traitement fiscal du dividende est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent ».

En cas d'approbation par l'Assemblée générale du dividende proposé, celui-ci sera payable à partir du 18 mai 2018 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et pour les titulaires d'actions dématérialisées aux guichets du banquier dépositaire.

<sup>1</sup> Le résultat distribuable est calculé en accord avec les articles 13, §1, 1<sup>er</sup> alinéa de la loi du 12 mai 2014.



The Pulse, Molenbeek



Notre équipe



## AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION

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

Les facteurs de risque sont décrits ci-avant dans le présent rapport financier annuel.

### Utilisation des instruments financiers

La gestion financière de Home Invest Belgium vise à lui assurer un accès permanent au crédit ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt.

L'utilisation des instruments financiers fait l'objet de la section « Risques financiers » dans le chapitre Facteurs de risque du présent rapport financier annuel. Les éléments suivants y sont présentés : le taux d'endettement, le risque de liquidité, le risque de change, le risque de contrepartie bancaire, le risque lié à la variation des taux d'intérêt, le risque de variation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2017, le risque lié à la liquidité de l'action et le risque lié à la distribution du dividende.

### Recherche et développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2017.

### Informations sur l'existence de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la SIR

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

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

M. Eric Spiessens, Administrateur indépendant et président 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 en matière de comptabilité et d'audit. Il bénéficie en effet d'une formation académique spécifique dans le domaine financier (voir « Déclaration de gouvernance d'entreprise »).

### Actions propres détenues

En cours de l'année 2017, la société a aliéné pour compte de la société 1 200 actions propres pour une valeur de € 114 000. La valeur historique de ces actions était de € 70 380. À la clôture de l'exercice, Home Invest Belgium SA détient 11 712 actions propres.

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

En ce début d'année 2018, la société a continué ses activités de recherche de nouvelles acquisitions, de développement, de gestion de son portefeuille et d'arbitrage.

Plusieurs autres nouveaux dossiers d'investissement sont dans une phase avancée d'examen. Le Conseil estime que l'un ou l'autre devrait se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

### Perspectives 2018

Le Conseil d'administration confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de la société.

Les revenus de la société proviennent, d'une part, de la mise en location de ses immeubles et, d'autre part, de l'arbitrage sélectif régulier d'une partie de son portefeuille.

Le marché locatif est soutenu par la croissance démographique constatée dans les grandes villes belges, et profite d'une inflation en progression par rapport aux années précédentes (évolution de l'indice-santé de 2,13 en 2017, par rapport à 2,09% en 2016 et 1,05 en 2015) conduisant à l'indexation des loyers.

Le marché acquisitif est soutenu par les taux d'intérêt qui restent à des niveaux historiquement bas, malgré la légère remontée constatée sur les marchés début d'année 2017, et qui favorisent la capacité d'emprunt des ménages.

Pour l'exercice en cours, le Conseil estime que le résultat distribuable pour l'année 2018 devrait être au moins égal à celui de l'exercice précédent, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location (ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent rapport) ou autres événements imprévus.

Conformément à sa politique de distribution de dividendes, le Conseil d'administration annoncera à la suite des résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre (25/10/2018) le niveau de l'acompte sur dividende payable en espèces en décembre 2018. Le solde de dividende sera décidé en mai 2019 par l'Assemblée générale ordinaire de la société, sur proposition du Conseil d'administration.

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté ».

- Article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme.

Le droit au logement est inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, comme l'un des éléments du droit à un niveau de vie suffisant. Home Invest Belgium entend contribuer modestement à la réalisation de ce droit, en mettant sur le marché locatif des logements abordables, de qualité, tout en veillant, bien entendu, aux intérêts de ses actionnaires. La SIR se reconnaît des responsabilités dans les contextes environnementaux et humains au sein desquels elle accomplit sa mission.

### Contexte environnemental

L'action responsable de Home Invest Belgium est surtout perceptible au niveau de la gestion de son patrimoine en exploitation, de ses décisions d'investissement et de ses choix dans le cadre de ses projets de développement.

Propriétaire d'un patrimoine immobilier important composé d'immeubles à durée de vie variable, la société adopte une politique pragmatique, visant à allier un programme de rénovation rationnel et permanent à des impératifs financiers. Ainsi peut-il parfois être plus judicieux de se séparer d'un immeuble vieillissant, plutôt que d'exposer des frais importants pour pallier les prestations énergétiques jugées insuffisantes.



Louvain-La-Neuve CV 18

Cette politique d'investissements fondés et d'arbitrage actif du portefeuille repose sur une évaluation périodique détaillée de ce portefeuille.

En cas de décision d'acquisition d'actifs existants, la qualité de l'immeuble appelé à assurer des revenus locatifs sur une longue période devra répondre aux critères des normes environnementales du moment ou pouvoir faire l'objet, à court terme, de travaux lui permettant d'atteindre ces performances.

En ce qui concerne les projets de développement, le savoir-faire de l'équipe est utilisé en vue de concevoir des immeubles pour lesquels chaque choix de matériau ou de technologie s'inscrit dans une vision à long terme, par essence durable. À cet égard, Home Invest Belgium estime important de rappeler que la durabilité dépasse largement l'aspect énergétique et que des aspects tels que la localisation des immeubles à proximité des transports en commun (au sens large), l'utilisation rationnelle des terrains, l'aménagement des espaces verts, la mise à disposition de vélos partagés, etc. sont des facteurs essentiels d'une ville durable. Home Invest Belgium porte une large attention à tous ces aspects et tente, chaque jour, de les mettre en œuvre dans tous ses projets et ses choix d'investissement.

Dans le domaine du respect de l'environnement, la SIR veut faire preuve du même sens responsable au niveau de l'utilisation de ses propres bureaux. Comme toute entreprise et/ou employeur, elle se reconnaît le devoir de gérer au mieux, en étroite communication avec son personnel, les différents aspects concernant son propre fonctionnement, tels que ses consommations d'énergie (chauffage-éclairage-déplacements), le traitement de ses déchets (tri sélectif-usage du papier-consommables divers) et sa consommation d'eau (entretien-nettoyage). L'adoption de ces bonnes pratiques – quoique limitées dans leur impact – est de nature à sensibiliser l'ensemble des personnes travaillant au sein de Home Invest Belgium aux valeurs que celle-ci entend appliquer dans les activités qu'elle déploie.

## Contexte humain

Dans le contexte humain considéré de manière large, Home Invest Belgium entend appliquer, dans tous les rouages de son fonctionnement, un certain nombre de valeurs éthiques qui lui sont essentielles, à savoir les valeurs d'honnêteté, d'intégrité et d'équité. Le respect de ces valeurs est, à ses yeux, essentiel pour lui permettre de remplir correctement sa mission au bénéfice de l'ensemble de ses *stakeholders*.

Ces valeurs sont reconnues et suivies, tant au niveau du Conseil d'administration que du Management et de l'ensemble du personnel, et dès lors dans toutes les actions entreprises par la SIR.

La société reconnaît essentiellement deux groupes d'individus avec lesquels elle est en relation étroite et envers lesquels elle a des responsabilités : ses locataires et son personnel.

Par le nombre relativement important de locataires avec lesquels elle traite, représentant plus de 1 850 ménages, Home Invest Belgium se trouve en position privilégiée pour transmettre un certain nombre de valeurs auxquelles elle souscrit. La société entend traiter ses locataires de manière juste et qualitative, bien entendu dans les limites du cadre contractuel liant bailleur et locataire.

Dans ses immeubles et ses projets, Home Invest Belgium essaie de répondre le plus pratiquement possible aux évolutions des besoins de la population, par exemple en prenant en considération la réduction de la taille moyenne des ménages ou en proposant des espaces à partager dans les immeubles.

La société est très consciente du fait que sa mission, dans le domaine du logement, ne pourra être remplie efficacement qu'au moyen de l'implication journalière et motivée par son personnel ; il s'agit assurément de

son capital le plus précieux et le seul qui lui permette d'exceller dans le marché au sein duquel elle opère.

Elle a, dès lors, à cœur de mettre en œuvre tous les outils disponibles pour favoriser le développement personnel de ses collaborateurs. L'équipe étant relativement restreinte, l'accent est mis sur les lignes de communication courtes ainsi que sur un travail interactif et dynamique ; chaque membre de l'équipe fait par ailleurs l'objet d'une évaluation annuelle approfondie, par le Management ou par le Comité de nomination et rémunération, sur base des tâches imparties précédemment et des objectifs fixés pour l'année suivante.

Le Management (quatre personnes) animait, au 31 décembre 2017, une équipe de 39 personnes. Les équipes sont réparties comme suit :

- la CEO, une communication manager et une assistante ;
- le CIO et son équipe, constituée de 3 personnes (acquisitions et vente) ;
- le CFO et son équipe de 5 personnes (comptabilité - gestion des impayés - IT) ;
- le COO et son équipe de 19 personnes (gestion administrative, commerciale et technique des immeubles) ;
- l'équipe de développement de projets composée de 10 personnes ;

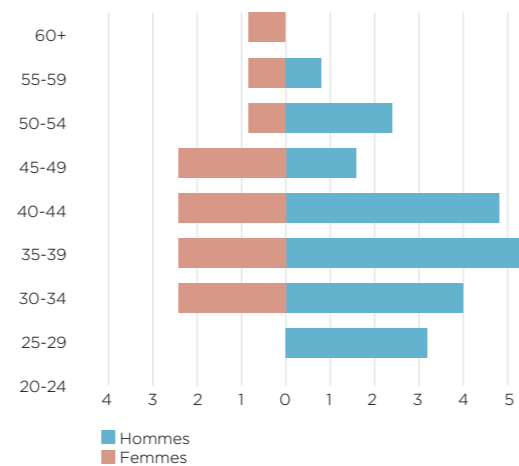
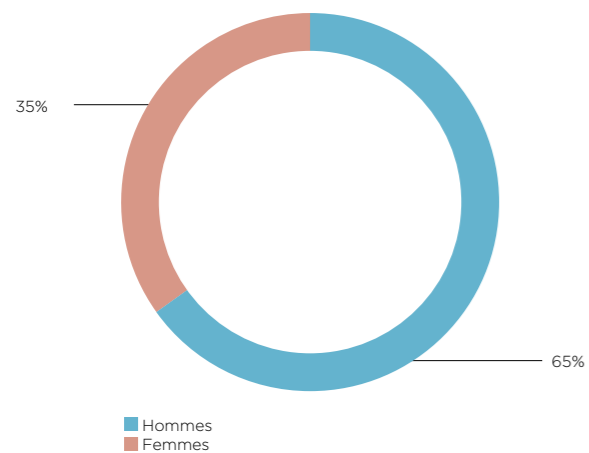
Lors de la constitution et du renforcement de ses équipes, Home Invest Belgium veille à engager des profils variés, complémentaires, et d'âge et d'expériences différents, afin de retirer le maximum de richesse de cette diversité tout en garantissant un niveau de compétence élevé.

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

La Déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de gestion des risques) est reprise dans le chapitre intitulé « Déclaration de gouvernance d'entreprise », en pages 94 à 117 du présent rapport financier annuel.



RÉPARTITION HOMMES - FEMMES

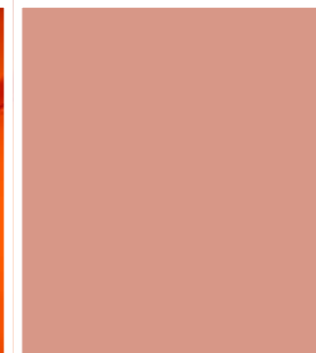




## THE LINK

# Une nouvelle expérience de vie

*The Link a été conçu dans son ensemble pour être un lieu de relations: rencontrer les autres, partager des idées, discuter, profiter de la vie universitaire. Les 123 studios répartis sur six étages font ainsi partie d'un bâtiment de bureaux rénové et reconverti. Les studios sortent du standard connu des kots étudiants. Ce qui fait précisément leur valeur ajoutée.*



The Link, Auderghem



**ULB/VUB**

500 m



**STATION MÉTRO**

150 m



**ARRÊT DE BUS**

50 m



### ON SE SERRE LES COUDES

J'ai emménagé dans « The Link », à Auderghem il y a un an. J'ai fait très vite connaissance avec d'autres étudiants. Les occasions de rencontres sont nombreuses, par exemple dans l'espace récréatif au rez-de-chaussée : il y a notamment un billard, une salle de sport et un écran de cinéma. Il y a aussi, et elle presque aussi fréquentée, une salle d'études. Cela crée de l'émulation entre tous. Et si on veut un peu de tranquillité on peut s'isoler dans son studio. Ce n'est pas grand mais ils sont bien conçus. Il y a tout le confort : salle de bains privée, mobilier design, et même une kitchenette. L'ambiance générale est vraiment bonne. On peut compter les uns sur les autres en cas de besoin.

Jonathan, étudiant à l'ECAM

# Des surfaces de travail qui nous ressemblent



# RAPPORT IMMOBILIER

Un portefeuille récent et diversifié qui assure des revenus récurrents et une promesse de plus-value à long-terme

*Le portefeuille immobilier constitue l'actif essentiel de la société.*

## RAPPORT IMMOBILIER

Le portefeuille immobilier.....	58
Le marché.....	74
Rapports des experts immobiliers.....	81

Le portefeuille de placement de € 457,6 millions<sup>1</sup> comprend des immeubles qui se situent à des stades différents du cycle de vie immobilier:

- des projets de développement à (€ 34,6 millions) qu'ils soient à l'étude (c'est-à-dire en attente des autorisations nécessaires) ou en exécution et
- des immeubles de placement en exploitation (€ 423,1 millions) dont certains sont en rénovation, d'autres en cours de vente, la majorité en exploitation courante.

€ 457,6  
mio  
Portefeuille de  
placement en 2017

<sup>1</sup> Dans ce paragraphe, toutes les valeurs s'entendent en juste valeur (c'est-à-dire hors droits de mutation) pour les immeubles existants et en coût pour les projets, le tout au 31 décembre 2017.

# LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## Stratégie d'investissement

La SIR investit dans des immeubles résidentiels que ceux-ci soient neufs, déjà existants et en exploitation, ou qu'il s'agisse d'anciens sites ayant une autre affectation et qui feront l'objet d'un projet de conversion en résidentiel.

Les critères d'investissement applicables tant aux acquisitions d'immeubles qu'aux projets de développement sont les suivants :

- un rendement net immédiat ou après réalisation des travaux en ligne avec les objectifs de rentabilité de la SIR, combiné à la présence d'un potentiel de plus-values lors de la revente du bien ;
- la taille minimale de € 3 millions pour un bien (valeur d'investissement immédiate ou après réalisation des travaux) et de € 5 millions pour un portefeuille ;
- la liquidité, tant en ce qui concerne le marché locatif à l'endroit considéré que les possibilités de revente en bloc ou à la découpe ultérieurement ;
- la localisation, en principe limitée à la Belgique; une priorité est donnée aux villes de plus de 30 000 habitants bénéficiant d'une situation économique saine, d'une évolution démographique favorable et

ayant un potentiel de croissance appréciable des valeurs immobilières ;

- la qualité intrinsèque technique et commerciale (pas de risque de vide structurel) ;
- la performance énergétique des immeubles considérés ;
- et la qualité architecturale, ainsi que la durabilité de la conception et des matériaux.

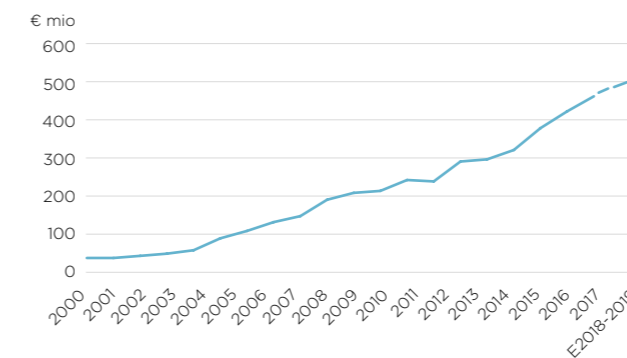
Depuis peu, la SIR étend également son périmètre d'investissement à des sites d'hébergement touristiques gérés par des opérateurs spécialisés. Ces sites, au-delà de l'attrait de leur rendement immédiat, offrent également de belles perspectives de plus-value en cas de revente à la découpe.

Les critères d'investissement applicables à ce type de biens sont principalement :

- la localisation ;
- la qualité de l'exploitant et la solidité de son modèle d'exploitation ;
- la rentabilité immédiate ;
- la possibilité d'arbitrage ce qui garantit la liquidité de l'investissement ;
- et la qualité technique des immeubles.

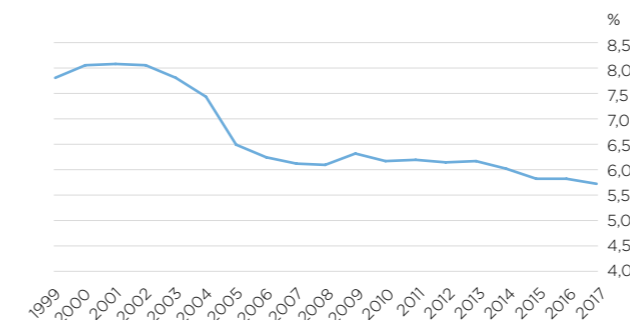
## Évolution du portefeuille

La juste valeur du portefeuille a crû régulièrement au cours des 18 années d'existence de la société. En 2017 cette croissance a été de l'ordre de 12%, soutenue par les acquisitions et par les investissements dans les projets de développement pour compte propre. Outre cette progression, le graphique ci-dessous indique la croissance attendue du portefeuille sur base des projets actuellement en cours de développement, tout autre élément étant considéré comme constant (pas de nouveaux investissements, ni de ventes, ni de variation dans le portefeuille). Le seuil des € 500 millions devrait donc être franchi avant le 20<sup>ème</sup> anniversaire de la société en 2019.



## Rendement du portefeuille

Le rendement brut sur le portefeuille hors projets de développement, à savoir le loyer brut ramené à la valeur d'investissement baisse légèrement à 5,66 % (par rapport à 5,79% en 2016). La baisse de ce rendement au cours des années d'existence de la SIR est entendu lié à la diminution des taux d'intérêt au cours de la même période. Elle est aussi le reflet de l'amélioration de la qualité globale du portefeuille.

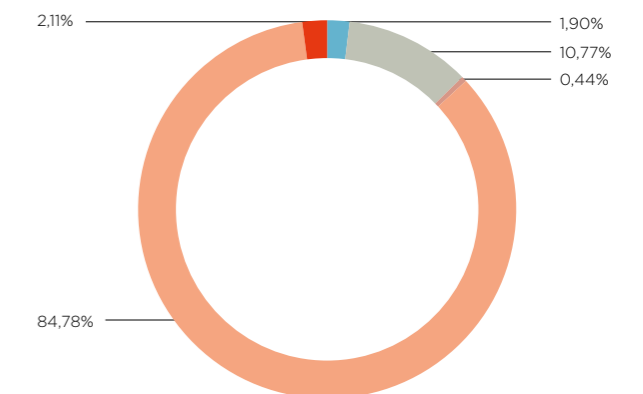


## Répartition du portefeuille par phase du cycle

La stratégie de Home Invest Belgium repose sur quatre piliers (acquisitions, développement, exploitation et ventes). Ceci implique que les immeubles composant le portefeuille se trouvent à des stades différents du cycle immobilier.

- Les projets de développement à l'étude : biens pour lesquels les permis nécessaires à la construction n'ont pas encore été obtenus. Ils sont repris à leur coût estimé jusqu'à l'obtention des permis dans le graphique ci-dessous.
- Les projets de développement en exécution : projets qui disposent de tous les permis nécessaires et pour lesquels les travaux ont été entrepris. Ils sont repris à leur coût estimé jusqu'à la livraison de l'immeuble dans le graphique ci-dessous.
- Les immeubles de placement en rénovation : immeubles qui ont été temporairement sortis de l'exploitation en vue de subir une rénovation importante.
- Les immeubles de placement en exploitation : tous les immeubles qui accueillent des locataires. Ils sont valorisés en juste valeur.
- Les immeubles en cours de vente considérés comme non stratégiques et qui font l'objet d'un programme d'arbitrage.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PHASE DU CYCLE



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

190 450 m<sup>2</sup>  
d'immeubles en exploitation



# Nos immeubles phares en exploitation

## PORT ZÉLANDE

Seul immeuble situé en dehors des frontières belges (à Oudorp en province de Zélande, aux Pays-Bas), il représente le plus grand ensemble immobilier de la SIR : 11,61%. Acquis en deux fois, fin 2016 et début 2017, la propriété de Home Invest Belgium compte 248 maisons et 40 appartements faisant partie d'un complexe d'environ 700 maisons de vacances, entourées de « central facilities » (telles qu'un espace aquatique, des restaurants, boutiques, aires de jeux, etc.). L'ensemble du site est exploité par le groupe Center Parcs Pierre & Vacances. A ce titre, ce dernier est le locataire unique de la SIR sur base d'un bail d'une durée fixe de 15 ans à loyer fixe, indexé et net de tous frais immobiliers (triple net). Le site a fait l'objet d'un programme de rénovation au cours de l'année 2017. Les derniers appartements et cottages seront rénovés au cours de l'année 2018. Les effets de la rénovation se sont déjà fait sentir sur le prix moyen obtenu et le taux d'occupation du parc, ce qui permet à l'exploitant d'être en avance sur son business plan.



## LOUVAIN-LA-NEUVE - CENTRE-VILLE

Ces immeubles constituent le plus grand ensemble immobilier de la SIR sur le territoire belge et en Wallonie, ils représentent 8,7% des immeubles de placement en exploitation. Situés dans le centre de Louvain-la-Neuve, ils ont été construits en 1977 et acquis par la SIR en 2013. Ils comprennent ± 23 000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives, à usage de logements, de commerces, de bureaux et d'auditoires. Cet ensemble présente la particularité d'être érigé sur des parcelles de terrain propriétés de l'UCL, et pour lesquelles la SIR est propriétaire d'un droit de superficie jusqu'en 2026.

Home Invest Belgium commercialise ce site sous la marque Louv'immo. Au cours de l'année 2017, il a connu une occupation de 99,9% et fait l'objet de rénovations régulières en vue de pérenniser cette excellente performance.



## LAMBERMONT

Avec près de 130 appartements, il s'agit du plus important site majoritairement résidentiel en Belgique. Le complexe, réceptionné et acquis par la SIR en 2011, est formé de quatre bâtiments et situé le long du boulevard Lambert à Schaerbeek, à côté du centre sportif Kinetix.

Il comprend au total 127 appartements, deux bibliothèques communales (francophone et néerlandophone), une crèche et 108 emplacements de parking en sous-sol. Cette mixité de fonctions est le fruit d'une collaboration exemplaire avec les autorités locales.



## CITY GARDENS

Le plus grand immeuble situé en Flandre, à Leuven, compte 109 appartements à une chambre, 29 appartements à deux chambres, deux commerces et 92 emplacements de parking en sous-sol. Il a été rénové par la société en 2010 et 2011 à l'occasion de son acquisition. Il accueille tant des étudiants que de jeunes professionnels qui apprécient sa localisation au cœur de la ville. Depuis l'automne 2017, il porte (enfin) bien son nom puisque le jardin a été entièrement réaménagé.

## GIOTTO

Achévé et acquis en 2005, cet ensemble, situé avenue du Frioul, 2-10 à Evere, comprend 85 appartements et 85 emplacements de parking en sous-sol. Il est particulièrement apprécié pour sa proximité avec l'OTAN et les moyens de communication.



## SCHELDEVLEUGEL

L'immeuble Scheldeveugel est situé en plein cœur d'Audenarde, à un jet de pierre de l'Escaut. L'immeuble fait partie du portefeuille de la SIR depuis 2016. Cette année, il a connu une première transformation avec la rénovation de 29 appartements. Les travaux de rénovation se poursuivront en 2018. Au total, l'immeuble comprend 95 unités, dont une grande majorité de studios (80) et 15 appartements une et deux chambres. Il y a également 75 emplacements de parking. [www.scheldeveugel.be](http://www.scheldeveugel.be)

## LIVINGSTONE

Cet ensemble de 38 appartements avec parkings et caves achevés en 2015, se situe avenue Livingstone à Bruxelles, au cœur du quartier européen et à proximité immédiate du bâtiment Berlaymont. Il bénéficie d'une accessibilité aisée, tant en transports en commun qu'en voiture.



# Nos projets en exécution



## THE HORIZON & THE INSIDE : voisins mais si différents

À priori, tout rapproche ces deux immeubles : leur localisation, leur ancienne affectation de bureaux, le fait qu'ils aient été redéveloppés par la SIR, ...

À y regarder de plus près, on constate tout de même quelques différences : leur aspect extérieur bien sûr, mais surtout le concept des habitations proposées : compactes et bénéficiant d'espaces à partager d'un côté, plus spacieuses de l'autre. De quoi proposer à la clientèle diversifiée de Woluwe des espaces aux goûts de chacun.

Encore un point commun ? Leur succès locatif ! Livrés en 2016, les 160 appartements de The Horizon affichent complet depuis quelques mois déjà. The Inside compte 95 appartements dont 72 ont déjà trouvé preneur.

## BELLIARD 21

C'est le plus petit des immeubles de la SIR. Il compte six appartements s'étalant sur 278 m<sup>2</sup> et est situé au cœur du quartier européen à Bruxelles. Il connaît un beau succès locatif.



## REINE ASTRID

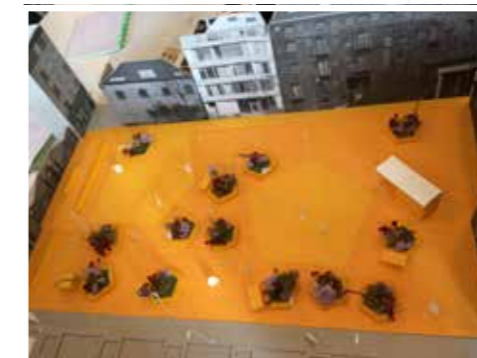
Les travaux de construction du rez-de-chaussée commercial et des 40 appartements aux étages se sont poursuivis tout au long de l'année 2017. Le gros-œuvre a pu être achevé, laissant la place aux équipes de techniques et de parachèvements. À la fin de l'automne 2018, les premiers locataires pourront venir occuper les lieux.

Architecte : A2D

## BRUNFAUT

Deux ans après l'introduction de la demande de permis, celui-ci a été délivré pendant l'été 2017. Fin d'année, les travaux de démolition des anciennes imprimeries Hayez étaient déjà bien avancés. Fin d'année 2019, 93 appartements et des services destinés aux habitants du quartier viendront remplacer les bâtiments désaffectés.

Architecte : DDS



En parallèle, en accord avec la Commune de Molenbeek, les charges d'urbanisme du projet Brunfaut seront consacrées à la rénovation de la place actuellement baptisée « Place Blanche » par les habitants. L'objectif est de participer à la redynamisation du quartier en faisant de cette place blanche une « Place d'Or » qui sera un véritable lieu de rencontre pour les habitants. Le projet sera mené par PT Architecten BVBA dont les bureaux donnent sur la place.

## THE PULSE

Dernier arrivé dans le portefeuille de la SIR, l'immeuble The Pulse est situé à Molenbeek, à l'angle de la rue de la Célidée 29-31 et de la rue Joseph Schols 13 à Molenbeek. Il s'agit d'un nouvel exemple de reconversion de bureaux (anciens bureaux de Toshiba) en logements. La résidence, située dans le quartier du Karreveld, comprend 3 bâtiments différents de 93 unités au total, ainsi que 3 maisons et une surface commerciale. La commercialisation a débuté en décembre 2017. Les logements comprennent des studios et appartements une, deux et trois chambres. [www.the-pulse.be](http://www.the-pulse.be)





## Nos projets à l'étude



### MARCEL THIRY C2

Sur ce terrain, Home Invest Belgium mène un projet de développement d'un immeuble neuf qui comptera environ 47 logements. Le permis de lotir a été octroyé en 2017 et la société a introduit une demande de permis d'urbanisme. Celui-ci devrait être délivré et devenir définitif au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Architecte : Art&Build

### JOURDAN 95

Les études relatives à ce projet ont permis d'aboutir à l'introduction d'une demande de permis dans le courant du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Le permis permettant la démolition du site et la reconstruction d'une cinquantaine d'appartements et devrait être délivré prochainement, permettant un démarrage des travaux au cours de l'été 2018.

Architecte : Studio Farris



The Inside, Woluwe-Saint-Lambert

# Notre portefeuille de placement<sup>1</sup>

## Région de Bruxelles-Capitale



🏠 Logement
 🏡 Maisons de repos
 🏢 Bureaux

<sup>1</sup> La SA Investors détient 3 immeubles. En ce qui concerne l'immeuble The Link, le tréfonds est détenu dans la Sprl Charlent Freehold, tandis que l'emphytéose est détenue par Home Invest Belgium.

<sup>2</sup> Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

<sup>3</sup> Loyers bruts annuels en cours au 31 décembre 2017, la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées incluse.

<sup>4</sup> Valeur locative estimée par l'expert indépendant (le cas échéant hors meubles).

<sup>5</sup> Loyers bruts en cours au 31 décembre 2017 annualisés.

<sup>6</sup> Taux moyen sur l'année 2017.

<sup>7</sup> L'immeuble Lemaire est un leasing immobilier avec option d'achat dont la mensualité comprend une part en capital et une part en intérêt. L'expert ne valorise que l'option d'achat actualisée, ceci explique l'absence de loyer brut, VLE et loyer effectif.

## Immeubles en exploitation

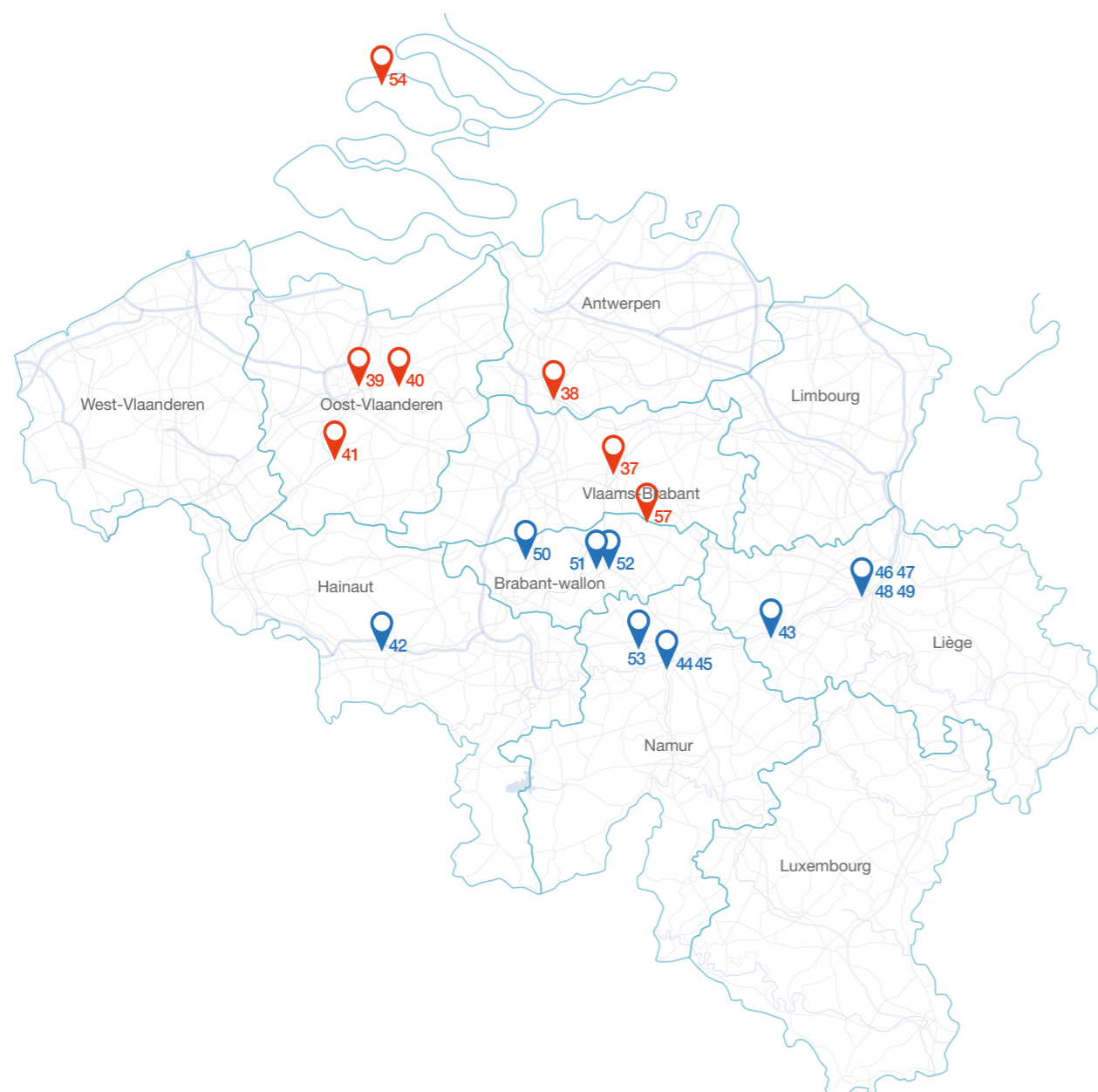
n°	Dénomination	Année <sup>2</sup>	Unités	Surface	Loyers bruts <sup>3</sup>	VLE <sup>4</sup>	Loyers effectifs <sup>5</sup>	Taux d'occupation <sup>6</sup>
			Nbr	m <sup>2</sup>	€	€	€	%
1.	The Link	2015	124	4 353	736 909	785 139	629 107	92,5%
2.	Belliard 21	2013	6	278	50 596	48 925	50 596	92,5%
3.	Clos de la Pépinière	1993	25	3 279	458 893	447 985	386 583	91,8%
4.	Joseph II	1994	17	1 447	343 501	205 409	343 501	75,6%
5.	Lebeau	1998	12	1 153	250 678	197 157	239 307	97,6%
6.	Livingstone	2015	38	4 701	742 161	737 603	690 136	96,3%
7.	Résidences du Quartier Européen	1997	50	4 316	857 530	554 987	857 530	73,2%
8.	Trône	2015	16	1 913	368 759	349 273	359 259	96,7%
9.	Birch House	2001	0	0	2 400	2 400	0	83,1%
10.	Erainn	2001	12	1 252	219 609	216 462	199 604	96,6%
11.	Archview	2015	16	1 961	376 700	371 925	374 700	99,6%
12.	Giotto	2005	85	8 327	1 170 348	1 082 667	1 139 298	92,7%
13.	Belgrade	1999	1	1 368	90 243	90 405	90 243	100,0%
14.	Les Jardins de la Cambre	1992	21	2 655	350 741	342 640	321 030	89,7%
15.	Charles Woeste	2015	92	5 091	621 618	605 525	601 668	96,1%
16.	Odon Warland	2012	35	3 141	388 013	385 574	374 413	92,7%
17.	Baeck	2001	28	2 652	248 608	244 350	240 148	98,3%
18.	Lemaire <sup>7</sup>	1990	1	754	86 717	76 230	86 717	100,0%
19.	La Toque d'Argent	1990	1	1 660	211 955	166 373	211 955	100,0%
20.	Sippelberg	2003	33	3 290	402 953	392 030	390 203	97,4%
21.	Bosquet - Jourdan	1997	11	945	116 653	116 970	97 333	81,7%
22.	Jourdan - Monnaies	2002	26	2 814	360 135	353 375	319 690	95,8%
23.	Jourdan 85	2010	24	2 430	386 738	377 819	352 730	90,4%
24.	Lambermont	2008	131	14 107	1 740 697	1 719 479	1 695 439	96,1%
25.	Melkriek	1998	1	2 034	319 086	216 878	319 086	100,0%
26.	Les Érables	2001	24	2 201	311 568	277 458	302 368	95,7%
27.	Les Mélèzes	1995	3	336	51 090	48 971	46 090	86,3%
28.	The Horizon	2016	165	10 439	1 701 326	1 532 272	1 524 495	79,8%
29.	The Inside	2017	96	7 872	1 074 511	1 102 882	626 004	38,6%
30.	Mélopée	1961	1	220	41 415	36 900	41 415	100,0%
31.	De Wand	1952	1	208	29 366	27 600	29 366	100,0%
32.	Liberty's	2017	40	3 391	543 358	544 742	472 260	85,8%
33.	Navez	1904	10	764	66 051	63 000	66 051	100,0%
34.	Xavier de Bue	1950	11	1 194	149 835	147 752	123 835	93,2%
35.	Waterloo	1950	11	1 009	133 941	129 945	130 491	93,6%
36.	Voisin	1996	9	923	146 593	145 919	144 593	95,4%
<b>TOTAL</b>			<b>1 177</b>	<b>104 478</b>	<b>15 151 295</b>	<b>14 145 021</b>	<b>13 877 244</b>	<b>85,6%</b>

## Projets en exécution

n°	Dénomination	Date de livraison estimée	Unités	Surface	Investissements au 31/12/2017	Investissement total estimé
			Nbr	m <sup>2</sup>	€	€
55.	Brunfaut	2019	93	10 681	3 789 322	21 679 000
56.	The Pulse	2018	98	8 031	17 119 320	18 500 000
<b>TOTAL</b>			<b>143</b>	<b>12 498</b>	<b>23 906 255</b>	<b>30 500 000</b>

# Notre portefeuille de placement

## Région flamande, Région wallonne et Pays-Bas



### Région flamande

#### Immeubles en exploitation

n°	Dénomination	Année <sup>1</sup>	Unités	Surface	Loyers bruts <sup>2</sup>	VLE <sup>3</sup>	Loyers effectifs <sup>4</sup>	Taux d'occupation <sup>5</sup>
			Nbr	m <sup>2</sup>	€	€	€	%
37.	City Gardens	2010	140	8 409	1 117 298	1 112 063	1 077 548	95,1%
38.	Haverwerf	2002	4	3 396	475 493	440 850	409 793	83,4%
39.	Gent Zuid	2000	18	2 346	209 125	215 324	191 350	98,2%
40.	Wetteren	1989	1	229	86 942	21 182	19 374	70,4%
41.	Scheldevleugel	1980	96	5 746	563 077	613 000	319 602	62,0%
<b>TOTAL</b>			<b>259</b>	<b>20 126</b>	<b>2 451 935</b>	<b>2 402 419</b>	<b>2 017 667</b>	<b>85,4%</b>

#### Projet en exécution

n°	Dénomination	Date de livraison estimée	Unités	Surface	Investissements au 31/12/2017	Investissement total estimé
			nbr	m <sup>2</sup>	€	€
57.	Reine Astrid	2019	45	4 467	6 786 935	12 000 000
<b>TOTAL</b>			<b>45</b>	<b>4 467</b>	<b>6 786 935</b>	<b>12 000 000</b>

### Région wallonne

#### Immeubles en exploitation

n°	Dénomination	Année <sup>1</sup>	Unités	Surface	Loyers bruts <sup>2</sup>	VLE <sup>3</sup>	Loyers effectifs <sup>4</sup>	Taux d'occupation <sup>5</sup>
			Nbr	m <sup>2</sup>	€	€	€	%
42.	Clos Saint-Géry	2015	20	4 140	342 020	310 500	310 970	100,0%
43.	Quai de Compiègne	1971	1	2 479	261 661	161 135	261 661	100,0%
44.	Galerie de l'Ange (appartements)	1995	56	2 346	312 090	303 929	274 092	91,3%
45.	Galerie de l'Ange (commerces)	2002	12	2 552	672 414	654 584	661 310	97,5%
46.	Léopold	1988	53	3 080	316 536	311 200	23 336	16,0%
47.	Mont-Saint-Martin	1988	6	335	31 065	30 925	31 065	93,0%
48.	Saint-Hubert 4	1988	14	910	72 850	72 850	0	3,9%
49.	Saint-Hubert 51	1988	4	360	26 157	31 440	26 157	100,0%
50.	Florida	1998	5	1 460	106 681	109 500	63 181	83,8%
51.	Louvain-la-Neuve CV9	1977	16	7 091	779 789	753 025	779 789	100,0%
52.	Louvain-la-Neuve CV10&18	1977	176	16 827	2 439 493	2 350 517	2 396 686	100,0%
53.	Colombus	2007	51	3 740	433 953	425 960	407 218	93,5%
<b>TOTAL</b>			<b>414</b>	<b>45 320</b>	<b>5 794 709</b>	<b>5 515 565</b>	<b>5 235 465</b>	<b>93,1%</b>

### Pays-Bas

#### Immeubles en exploitation

n°	Dénomination	Année <sup>1</sup>	Unités	Surface	Loyers bruts <sup>2</sup>	VLE <sup>3</sup>	Loyers effectifs <sup>4</sup>	Taux d'occupation <sup>5</sup>
			Nbr	m <sup>2</sup>	€	€	€	%
54.	Port Zélande	2016	288	20 533	2 746 767	2 746 767	2 746 767	100,0%
<b>TOTAL</b>			<b>288</b>	<b>20 533</b>	<b>2 746 767</b>	<b>2 746 767</b>	<b>2 746 767</b>	<b>100,0%</b>

🏠 Logement 
 🏡 Maisons de repos 
 🛒 Commerces 
 🏢 Bureaux

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

<sup>2</sup> Loyers bruts annuels en cours au 31 décembre 2017, la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées incluse.

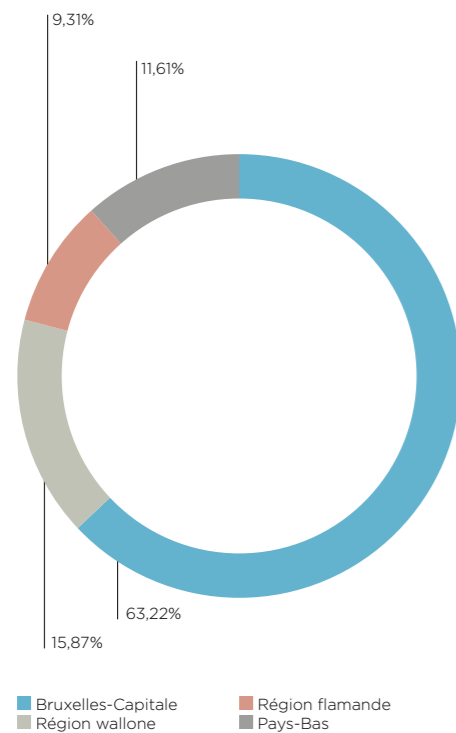
<sup>3</sup> Valeur locative estimée par l'expert indépendant (le cas échéant hors meubles).

<sup>4</sup> Loyers bruts en cours au 31 décembre 2017 annualisés.

<sup>5</sup> Taux moyen sur l'année 2017.

# Analyse du portefeuille en exploitation<sup>1</sup>

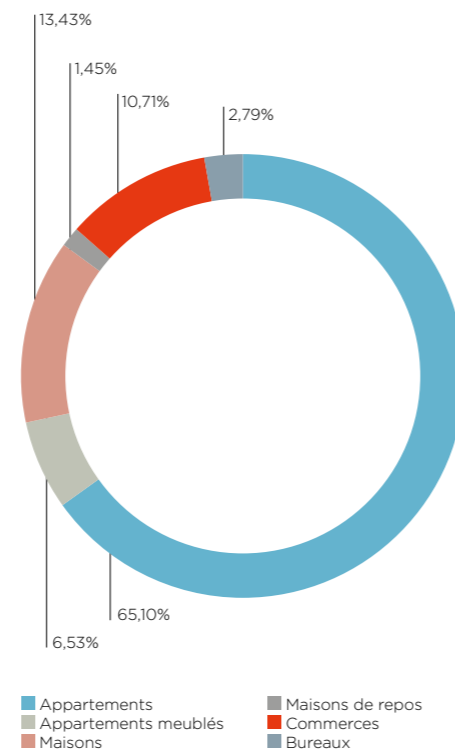
## Répartition géographique



Une bonne répartition géographique permet à la SIR de limiter les risques liés à un marché spécifique.

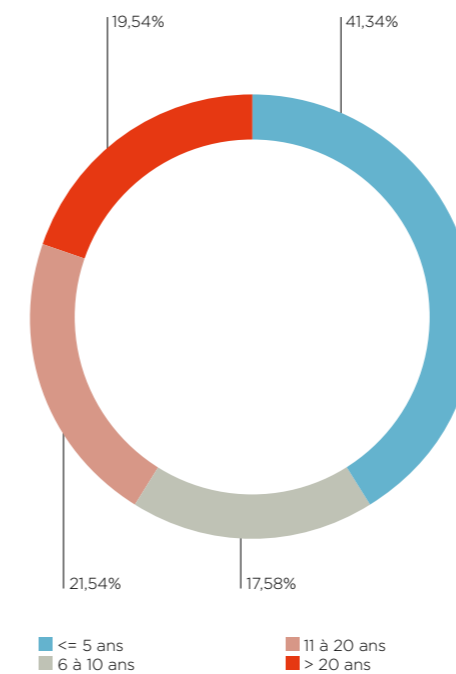
La société poursuit l'objectif de maintenir et même d'accroître la diversité géographique de son portefeuille.

## Répartition par type de biens



Tout en ciblant sa stratégie sur le résidentiel, la SIR entend, à nouveau dans un objectif de limitation des risques, être présente dans les différents segments composant ce marché.

## Répartition par âge des immeubles

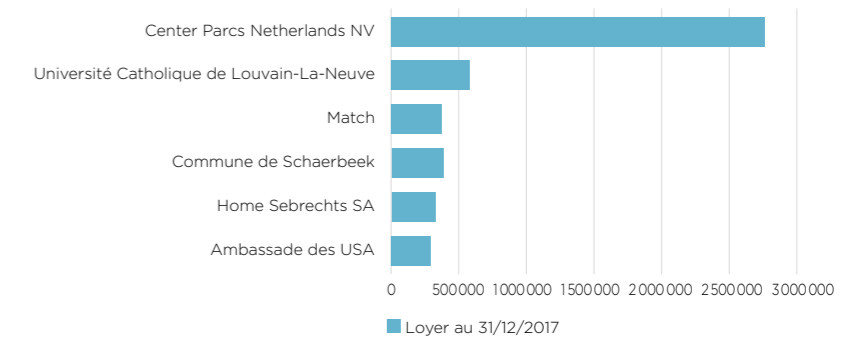


Étant donné la relative faible technicité des immeubles résidentiels, ceux-ci peuvent être considérés comme parfaitement adaptés au marché pendant au moins 20 ans. Dans cette perspective, plus de trois quarts des immeubles du portefeuille peuvent être considérés comme récents. Cette proportion est en forte augmentation grâce aux différents programmes de rénovation menés au cours des années.

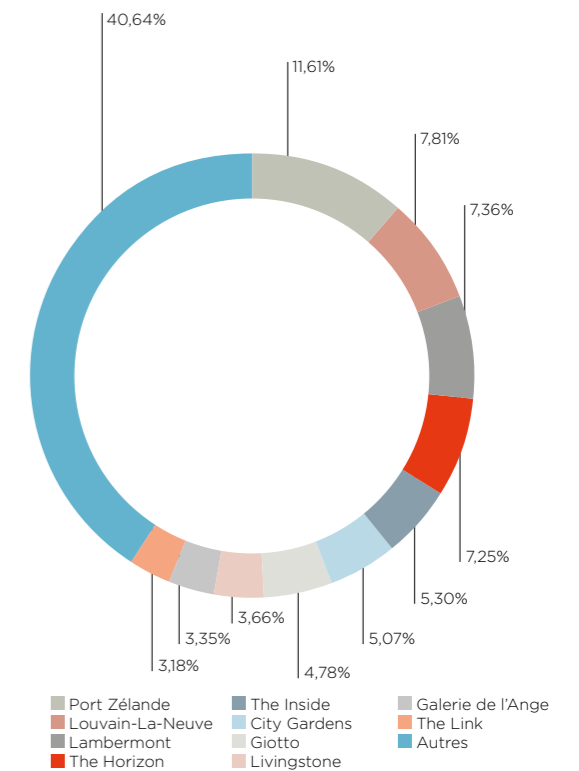
En comparaison, la répartition par âge des immeubles était la suivante en 2013 :

immeubles de 5 ans ou moins : 25,4% ; immeubles de 6-10 ans : 12,3% ; immeubles de 11-20 ans : 39,4% et immeubles de plus de 20 ans : 22,9%.

## Les locataires les plus importants



## Répartition par immeuble



Le portefeuille comprend 6 locataires dont le loyer annualisé au 31 décembre 2017 dépasse € 300 000. De loin le plus important est Center Parcs Netherlands NV dont le loyer annuel est supérieur à € 2,7 millions, vient ensuite l'Université catholique de Louvain pour un peu plus de € 570 000.

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

Étant donné que le site le plus important ne représente que 11,61% du total du portefeuille des biens disponibles à la location, la diversification est pleinement assurée. Les neuf principaux sites, de plus de 3% chacun, représentent 56,18% du total du portefeuille.

<sup>1</sup> Calculs effectués sur base de la juste valeur des immeubles en exploitation



The Inside, Woluwe-Saint-Lambert

## Évolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation<sup>1</sup> moyen sur l'ensemble de l'exercice est en légère augmentation par rapport à 2016 et s'établit à 90,49%, contre 90,18% un an plus tôt. Ce chiffre s'explique par la prise en location progressive des nouveaux développements que la SIR met sur le marché. Les locations ne commencent en effet qu'une fois les travaux entièrement achevés (les candidats locataires, au contraire des candidats acquéreurs, n'anticipant pas leurs besoins futurs) et la situation du marché locatif (demande soutenue mais pas de tension) explique l'étalement de la première mise en location sur plusieurs mois.

Le taux d'occupation des immeubles résidentiels en exploitation courante se maintient au niveau très élevé de 95,33%, ce qui démontre la solidité du marché locatif et l'adéquation des biens, dont la SIR est propriétaire, à ce marché.

	Taux d'occupation
2017	90,49%
2016	90,18%
2015	93,89%
2014	94,01%
2013	94,96%
2012	94,16%
2011	95,38%

## Durée résiduaire des baux

À la clôture de l'exercice, la durée résiduaire des contrats de location est de 6 ans et 11 mois. Cette information est basée sur la date de fin théorique des contrats de location signés. À noter toutefois que dans le secteur résidentiel, la législation applicable permet au locataire de mettre fin anticipativement à son contrat de location à tout moment, ou encore de prolonger son contrat de location à l'échéance. Cette durée résiduaire moyenne est par conséquent tout à fait théorique.

## Information relative au portefeuille en exploitation

Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2017 <sup>1</sup>	Juste valeur	Prix d'acquisition	Valeur assurée <sup>2</sup>	Rendement brut <sup>3</sup>
Région de Bruxelles-Capitale	267 496 665	189 358 109	188 401 983	5,06%
Région flamande	39 375 322	33 858 785	21 115 541	5,73%
Région wallonne	67 130 060	65 907 327	59 711 169	8,14%
Pays-Bas	49 103 922	48 851 269	0	5,48%
<b>Total</b>	<b>423 105 968</b>	<b>337 945 489</b>	<b>269 228 693</b>	<b>5,64%</b>

<sup>1</sup> Non inclus les projets de développement.

<sup>2</sup> La valeur assurée n'est connue que pour les biens détenus en pleine propriété, en effet, les biens détenus en copropriété sont assurés par les syndics. Complémentairement, la différence entre le prix d'acquisition et la valeur assurée s'explique d'une part, par la valeur du terrain qui n'est pas assurée et d'autre part, la différence temporelle entre le prix d'acquisition historique et la valeur assurée actuelle.

<sup>3</sup> Loyer brut en cours + VLE sur inoccupé / Valeur d'investissement.

## LE MARCHÉ

# La croissance démographique implique la création de nouveaux logements

*bien qu'à un rythme moins prononcé que précédemment*

Les dernières projections démographiques réalisées par le Bureau Fédéral du Plan datent de mars 2017. Ces dernières confirment les prévisions précédentes, à savoir une croissance de la population belge à long terme. Ces prévisions sont basées sur des hypothèses tenant compte de l'impact de la crise des réfugiés observée ces derniers mois. À long terme, ces perspectives démographiques s'inscrivent dans un scénario d'organisation sociétale inchangée mais incluent néanmoins un scénario de politique migratoire plus stricte à l'échelle de l'Union européenne.

Fin 2017, la population belge s'établissait autour de 11 330 000 habitants, dont 1 201 000 habitants à Bruxelles. Cela représente une croissance de l'ordre de 0,57% comparé à 2016. D'ici 2020, la population belge devrait atteindre 11 503 000 personnes, d'ici 2030 près de 12 millions d'habitants. Ceci représente une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0,44%, bien que celle-ci tende à diminuer au fil des ans (elle tourne autour de 0,36% en fin de période). La Belgique demeure parmi les pays européens les plus dynamiques en termes de croissance de la population.

C'est à Bruxelles que la croissance est la plus importante, comparativement aux deux autres régions du pays :

- La population bruxelloise devrait en effet passer de 1 201 000 habitants en 2017 à 1 309 000 en 2030, soit une croissance de 8,9% alors que,
- La population flamande devrait augmenter de 6 512 000 à 6 869 000 habitants, une croissance de 5,5% et
- La population wallonne de 3 618 000 à 3 803 000 habitants, soit une croissance de 5,1%.

Cette croissance démographique s'accompagne également de changements de modes de vie, ayant un impact sur le nombre de ménages supplémentaires attendus chaque année. Ainsi, à l'échelle belge, le nombre total de ménages privés devrait passer de 4 896 000 en 2017 à 5 277 000 en 2030, soit une progression de l'ordre de 7,8% sur la période.

Les différences sont relativement importantes entre Bruxelles et les deux autres régions du pays :

- À Bruxelles, le nombre de ménages devraient passer de 551 000 à 583 000 unités, soit une croissance de 5,8%, inférieure à la croissance de la population. Ceci implique une augmentation de la taille moyenne des ménages, passant de 2,17 personnes par ménage à 2,24.
- En Flandre et en Wallonie, les évolutions sont similaires, le nombre total de ménages de ces deux régions devrait passer de 4 345 000 à 4 694 000 unités, soit une croissance de 8%. La croissance des ménages est donc plus rapide que celle de la population dans ces régions, ce qui implique une diminution de la taille moyenne des ménages. En 2030, un ménage moyen devrait être composé de 2,3 personnes.

En valeurs absolues, le Bureau Fédéral du Plan estime 382 000 le nombre de ménages supplémentaires entre 2017 et 2030, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 27 000 ménages, impliquant donc la création de 27 000 logements en moyenne par an pour rencontrer cette demande.

À Bruxelles plus spécifiquement, le nombre de ménages devrait augmenter de 32 000 unités d'ici 2030, soit une croissance moyenne de l'ordre de 2 300 unités chaque année, en-dessous du chiffre des 4 000 logements par an nécessaires avancé précédemment. La pression démographique semble donc ralentir un peu à Bruxelles bien que la pression sur les prix et les loyers à Bruxelles devrait se maintenir dans les années à venir, dans un contexte où les réserves foncières de Bruxelles diminuent chaque année.

Autre élément intéressant à mettre en exergue : face à l'évolution à la baisse de la taille moyenne des ménages, la taille moyenne des logements est également à la baisse ces dernières années. Ainsi, la superficie moyenne d'un nouveau logement en 2005 était de 104 m<sup>2</sup>, elle est aujourd'hui de 92 m<sup>2</sup> sur la Belgique (tout type de logements confondus).

À Bruxelles, la taille moyenne d'un logement tourne actuellement autour de 76 m<sup>2</sup>. Les logements de 2 chambres ou moins représentent de l'ordre de 84% du nombre total de logements, ils répondent bien évidemment à une demande essentiellement tournée sur les expatriés et les ménages sans enfants.

### Les acquisitions immobilières se sont maintenues tout au long de l'année

L'amélioration du climat économique et le maintien de taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas (toujours autour de 2% pour tout type de nouveaux contrats) ont contribué à soutenir l'activité immobilière tout au long de l'année 2017, bien qu'à un rythme plus faible que celui observé en 2016.

Le montant des nouveaux crédits hypothécaires octroyés s'établit à quelque € 40 milliards (contre € 59 milliards l'année passée).

Les différences de régime fiscal qui tendent à se mettre en place au niveau des trois régions du pays pourraient avoir un impact sur la liquidité des différents marchés résidentiels régionaux. Ainsi, la décision du gouvernement flamand de revoir les droits d'enregistrement (décision qui doit encore être approuvée) pourrait renforcer la liquidité du marché résidentiel en Flandre. À l'inverse, le coût des droits d'enregistrements en Wallonie et à Bruxelles pourrait pénaliser la liquidité de ces régions, et par conséquent, pourrait également avoir un impact sur les prix acquisitifs dans les années à venir.

### À l'acquisition, les prix sont légèrement à la hausse à l'échelle du pays

Remarque méthodologique : notre source d'informations pour la détermination des prix de l'immobilier à l'acquisition est le SPF Economie au travers de sa plate-forme statistique [www.statbel.fgov.be](http://www.statbel.fgov.be). La statistique des prix immobiliers se base sur toutes les transactions immobilières sur lesquelles des droits d'enregistrement ont dû être payés. Les données proviennent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances.

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

Au niveau belge, d'après les dernières statistiques disponibles auprès de l'Institut National de Statistiques (ne couvrant que les trois premiers trimestres de l'année 2017), les prix sont orientés légèrement à la hausse dans les différents segments de marché, et ce sur l'ensemble du territoire belge.

Au niveau belge, la croissance du prix moyen d'une maison d'habitation unifamiliale est de l'ordre de 4,89% par rapport à 2016 et de près de 23% par rapport à 2010. En 2017, le prix moyen pour une maison s'affichait à € 223 000. À noter cependant que le tableau

ci-dessous révèle une incohérence dès lors que la croissance des prix à l'échelle belge est supérieure à la croissance observée dans chacune des trois régions du pays. À noter également que par rapport à ces chiffres, le baromètre des notaires 2017 affiche des prix plus élevés de € 17 000 à € 33 000 selon la région concernée. À noter également que selon le baromètre des notaires, le prix d'une maison d'habitation a chuté de 2,5% à Bruxelles en 2017.

Evolution des prix moyens des maisons, par région, en €

	2017	Croissance 2017-2016	Croissance 2017-2010
Flandre	235 000	2,85%	22%
Wallonie	162 000	2,80%	16%
Bruxelles	412 000	- 0,14%	22%
Belgique	223 000	4,89%	23%

Source : Statbel

Selon le SPF Economie, le prix moyen d'un appartement est, également augmenté en 2017 dans une proportion plus forte que les maisons d'habitation.

À l'échelle belge, la croissance est de 2,67% par rapport à 2016, variant de 0,9% en Flandre à 3,7% à Bruxelles. Par rapport à 2010, les prix ont augmenté de 19% en Belgique. Le prix moyen d'un appartement atteint environ € 227 000 en 2017, allant de € 179 000 en Wallonie à € 244 000 euros à Bruxelles.

Evolution des prix moyens des appartements, en €

	2017	Croissance 2017-2016	Croissance 2017-2010
Flandre	230 000	0,86%	18%
Wallonie	179 000	3,17%	21%
Bruxelles	244 000	3,71%	21%
Belgique	227 000	2,67%	19%

Source : Statbel

À noter ici que les prix moyens présentés dans le baromètre des notaires sont inférieurs aux prix présentés par le SPF Economie, la différence est comprise entre - € 7 000 en Wallonie à - € 10 000 à Bruxelles et en Flandre.

Dépendant des sources d'informations retenues, les constats sont donc à nuancer. Il apparaît cependant qu'après une période de croissance soutenue des prix entre 2000 et 2008, la tendance est désormais à une croissance plus modérée depuis 2012.

L'ensemble des autres indices immobiliers (TREVI, House Price Index d'Eurostat) confirment ces tendances, tant au niveau de l'activité observée qu'au niveau de l'augmentation des prix.

## À Bruxelles, le loyer moyen se stabilise en 2017

Le rapport propriétaire - locataire à l'échelle belge est de l'ordre de 72% - 28%, globalement en ligne avec la moyenne européenne (70% - 30%).

Au niveau de Bruxelles, le rapport est totalement différent puisque selon l'observatoire des loyers publié par la Région de Bruxelles-Capitale, le taux de propriétaire serait de 38% Il y aurait donc de l'ordre de 62% de locataires dans la population bruxelloise. Ceci s'explique notamment par des coûts d'acquisition plus élevés et par une présence plus importante d'expatriés, orientant logiquement la population vers davantage de location.

D'après les chiffres de l'observatoire des loyers 2016, les loyers moyens (comprenant donc les biens neufs et de seconde main, tant les maisons unifamiliales que les appartements) ont diminué en 2016, après avoir enregistré une augmentation constante entre 2004 et 2015. Le loyer moyen s'établit ainsi à € 710/mois en 2016 contre € 723/mois en 2015. Il était de € 601/mois en 2004.

Ce niveau de loyer moyen est évidemment dépendant des caractéristiques intrinsèques de l'habitat, de sa surface, de sa qualité, de sa localisation, du nombre de chambres et/ou de salle de bains, de ses performances environnementales. Ainsi, le loyer moyen s'affiche par exemple à € 519 dans un studio datant d'avant 1945 à € 1 623 pour une maison construite ou rénovée après 2001, la grande majorité des locations se situant dans une fourchette comprise entre € 500 et € 800/mois.

L'observatoire des loyers met en avant le décrochage progressif observé entre les loyers et l'indice santé à l'échelle bruxelloise. Ainsi, il apparaît que les loyers ont eu tendance à augmenter plus fortement que l'indice santé durant la période analysée, en particulier durant les années 2008 à 2013. Élément intéressant à noter, le fait que l'augmentation des loyers a uniquement été le fruit de l'indexation depuis 2013.

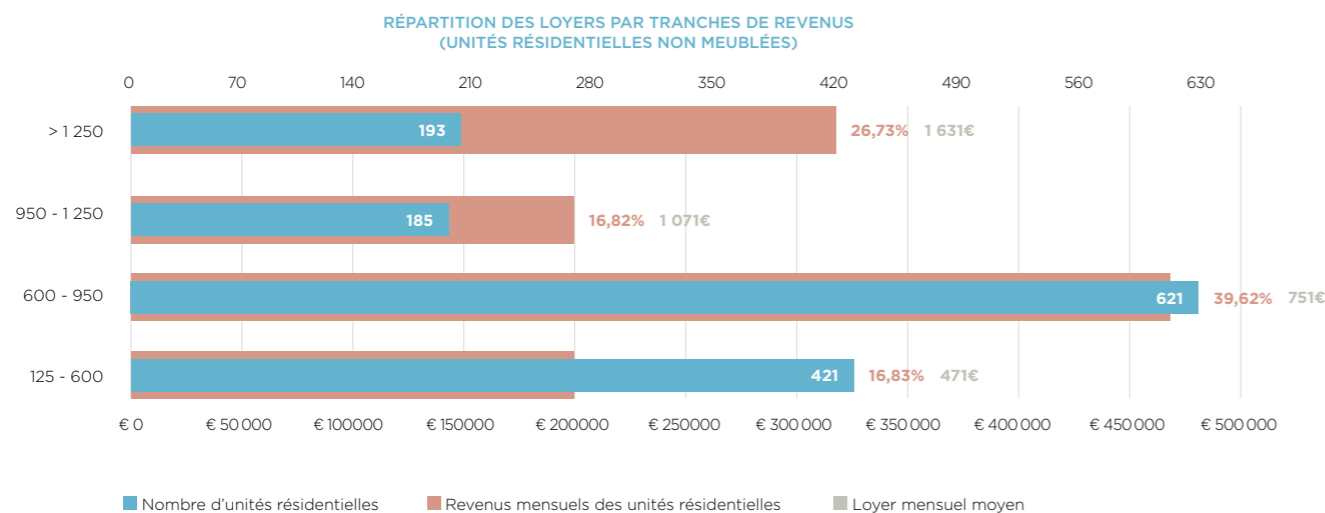
Bien que faible à la première lecture, l'étude met également en évidence le décrochage progressif entre les loyers moyens et le revenu moyen disponible des ménages. Ainsi, sur base d'un indice égal à 100 en 2004, l'écart entre le loyer moyen et le revenu moyen est aujourd'hui de plus de 30 points. D'après les chiffres de l'observatoire, la moitié des locataires ont des revenus inférieurs à € 2 000/mois et le revenu moyen disponible s'établit à € 1842/mois. Ainsi, si Bruxelles est un marché davantage locatif suite au niveau plus élevé des prix à l'acquisition, on observe également un décrochage progressif quant à l'adéquation de l'offre locative par rapport aux revenus des Bruxellois. Il apparaît en effet que les 70% les plus pauvres de la population bruxelloise n'a accès qu'à 21% du parc locatif (en considérant que le ménage consacre 25% de son revenu à son logement).

Il est enfin important d'avoir à l'esprit les disparités importantes qui existent entre les différentes communes de Bruxelles. Ainsi, les loyers moyens les plus faibles sont enregistrés dans la commune de Saint-Josse-Ten-Noode, de l'ordre de € 560/mois tandis qu'ils atteignent facilement plus de € 900/mois en moyenne dans le sud-est de Bruxelles, dans des communes comme Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé-Saint-Pierre ou Woluwé-Saint-Lambert.



Navez, Schaerbeek

À titre d'illustration, le graphique ci-dessous montre la répartition des loyers de Home Invest Belgium.



<sup>1</sup> Observatoire régional de l'Habitat, « Observatoire des loyers, Enquête 2015 », avril 2016.

## À Bruxelles, les prix observés sur le marché des biens résidentiels neufs s'adressent à une partie restreinte de la population

Le marché des biens résidentiels neufs suscite toujours plus d'intérêt, dans le chef des développeurs et des acquéreurs, tant à l'échelle belge que bruxelloise. À Bruxelles en particulier, le vieillissement du bâti actuel, l'augmentation des normes de performances énergétiques exigées et la forte croissance démographique (nécessité de créer de l'ordre de 2 800 logements par an), on constate un certain désintérêt pour les logements dits « secondaires », souvent énergivores et plus coûteux à rénover et une volonté croissante de développer des projets neufs.

Il apparaît toutefois que les écarts de prix entre biens secondaires et biens neufs sont souvent un frein pour une population constituée principalement de ménages à revenus moyens.

On comprend donc la volonté des développeurs de construire des logements de plus en plus petits à Bruxelles (tout en restant relativement grands au regard des pratiques parisiennes par exemple).

Avec un prix moyen de l'ordre de € 2 700 à € 3 000/ m<sup>2</sup> au minimum, l'inadéquation entre les logements proposés et les revenus de la population est de plus en plus importante.

Dans les quartiers les plus demandés et les mieux localisés, les prix moyens atteignent aisément les € 3 500/m<sup>2</sup> à l'acquisition. Enfin, les projets les plus exclusifs se vendent désormais à des prix largement supérieurs à € 4 000/m<sup>2</sup>.

La reconversion des bâtiments de bureaux continue, à un rythme de plus en plus lent toutefois.

La reconversion des bâtiments de bureaux obsolètes en projets résidentiels a atteint un sommet il y a 36 mois, avec près de 130 000 m<sup>2</sup> reconvertis en une année. À l'heure actuelle, la tendance à la reconversion continue à un rythme moins soutenu. Ce sont de l'ordre de 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux obsolètes qui sont reconvertis annuellement, essentiellement à des fins résidentielles.

La reconversion de ces bâtiments de bureaux se localise essentiellement dans les quartiers mixtes du centre-ville. Au quartier Louise par exemple, différents projets ont été initiés le long de l'avenue Louise ou à proximité de la Porte de Namur par exemple. Dans le décentralisé Nord-Est (essentiellement à Schaerbeek, Evere, Woluwé-Saint-Lambert), la reconversion continue également, principalement aux abords de la rue Colonel Bourg et avenue Marcel Thiry ou le long du boulevard de la Woluwe.

SOURCE : Cushman & Wakefield



Gent - Zuid

Les développeurs construisent des logements de plus en plus petits à Bruxelles

Le rapport propriétaire - locataire à l'échelle belge est de l'ordre de 72% - 28% en ligne avec la moyenne européenne (70% - 30%)



Livingstone, Bruxelles

# Caractéristiques principales du marché résidentiel belge

Suite à la 6<sup>e</sup> réforme de l'Etat, la compétence en matière de bail d'habitation a été transférée aux Régions. La réglementation nationale reste d'application jusqu'à ce qu'une Région décide de modifications ou de nouvelles règles. La Région de Bruxelles-Capitale est la première à avoir adopté sa propre réglementation qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les locataires de biens immeubles résidentiels, qui utilisent le bien à titre de résidence principale, sont protégés par le Code civil (règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur).

Le montant du loyer est librement négocié et fixé entre le locataire et le bailleur. En principe, les loyers sont indexés annuellement (si l'indexation est prévue dans le contrat de bail, ce qui est la règle générale pour les baux conclus par Home Invest Belgium).

Les charges communes sont à charge du locataire (à condition que ce soit prévu dans le contrat de bail).

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué est à charge du bailleur. La loi prévoit qu'il ne peut être mis à charge du locataire.

Chaque contrat de bail est couvert par une garantie locative. Celle-ci peut prendre plusieurs formes :

- soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière (pour un montant maximum de deux mois de loyer) ;
- soit une garantie bancaire ou tout autre type de garantie (pour un montant maximum de trois mois de loyer).

Tout bail relatif à la résidence principale<sup>1</sup> est réputé être conclu pour une durée de neuf ans. Le preneur a le droit de résilier le bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le bail prend fin la

première, deuxième ou troisième année.

Le bailleur a le droit de mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé de trois mois.

Le bailleur dispose d'autres moyens de résiliation spécifiques (pour travaux de rénovation ou s'il veut lui-même occuper les lieux loués ou le faire occuper par un membre de sa famille).

Les baux de courte durée ont une durée maximum de trois ans. Le preneur et le bailleur ont le droit de résilier le contrat à sa date d'expiration, moyennant un congé de trois mois. À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est réputé avoir une durée de neuf ans.

## I. Région de Bruxelles-Capitale

### « Ordonnance du 27 juillet 2017 »

L'Ordonnance se divise en deux parties : une partie générale, reprenant les règles communes applicables à tous les baux d'habitation (règles relatives à l'information précontractuelle, l'entretien et la rénovation, le loyer, les frais,...) et d'autre part des dispositions spécifiques à chaque type de bail.

L'Ordonnance oblige le bailleur à transmettre un minimum d'information au locataire avant la conclusion du bail, y compris une estimation des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte du preneur. Le bailleur risque des sanctions lourdes en cas de non-respect de ce devoir d'information.

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels, même si des charges forfaitaires sont prévues dans le contrat.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, il existe en région bruxelloise une nouvelle grille indicative des loyers. Cette grille n'est pas contraignante, mais permet aux parties de mieux évaluer le loyer, compte tenu de la localisation, l'état, la taille et le nombre de pièces du bien.

L'interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du preneur d'un bail reste d'application.

Le Gouvernement a établi une liste, non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.

L'indexation annuelle du loyer s'opère également selon le droit commun.

L'ordonnance prévoit aussi des règles spécifiques aux baux relatifs à la résidence principale.

Ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans. Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance. Sinon, le bail sera prorogé pour une période de trois ans. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien lui-même ou par des membres de sa famille. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre également fin au bail

La Région de Bruxelles-Capitale est la première à avoir adopté sa propre réglementation en matière de bail d'habitation qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018

moyennant un congé de six mois s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité de neuf ou six mois selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Le preneur, lui, peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, à deux mois ou à un mois selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Il est toujours possible de conclure des baux de courte durée, c'est-à-dire pour une durée inférieure ou égale à trois ans. Il est dorénavant possible que ces baux puissent être prorogés une ou plusieurs fois par écrit sous les mêmes conditions sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. L'Ordonnance introduit également la possibilité pour chacune des parties, de résilier le bail de courte durée. Cette résiliation peut intervenir à tout moment pour le preneur et après la première année de location pour le bailleur. Elle ne peut se réaliser que moyennant un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

La garantie locative est de deux ou de trois mois de loyer selon qu'il s'agit d'une garantie sur un compte individualisé ou une garantie bancaire.

<sup>1</sup> Il s'agit du logement que le preneur affecte avec l'accord exprès ou tacite du bailleur à sa résidence principale.



## II. Projet de réforme en région flamande

En région flamande, le nouveau décret de location (Huurdecreet) entrera en principe en vigueur le 1er septembre 2018. Ce décret remplacera, tout comme à Bruxelles, la loi sur les baux de résidence.

Un contrat de neuf ans restera la règle.

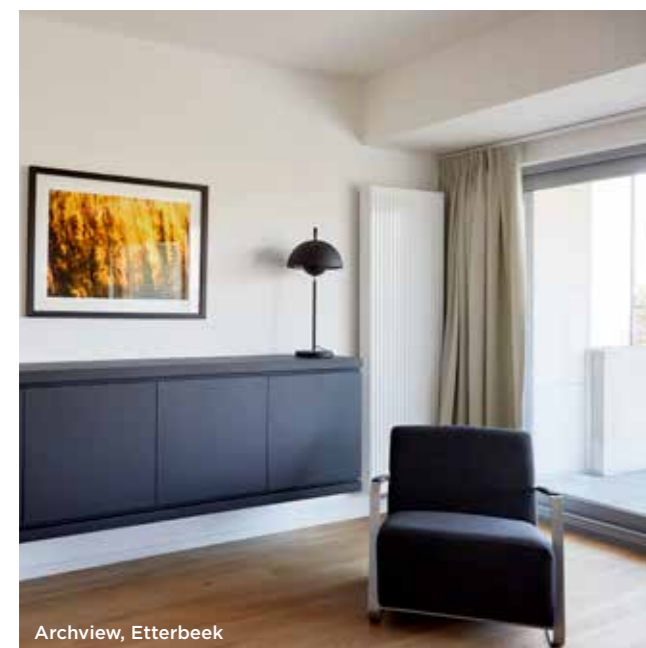
Lors du premier triennat, le bailleur pourra toujours résilier pour occupation personnelle, mais plus pour les membres de sa famille. Ce n'est qu'après l'expiration du premier triennat que l'ancienne règle deviendra d'application.

Après l'expiration du premier triennat, le bailleur pourra à tout moment résilier le bail pour effectuer des travaux de rénovation et/ou de transformation.

Un contrat de courte durée pourra être terminé à tout moment par le locataire moyennant un préavis de trois mois.

La garantie locative sera rehaussée de deux à trois mois de loyer pour les garanties placées sur un compte individualisé. Les locataires qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pourront conclure un emprunt anonyme auprès du gouvernement flamand.

Une liste non-limitative de réparations et frais à charge du bailleur ou du locataire sera établie par le gouvernement.



Archview, Etterbeek

## III. Projet de réforme en région wallonne

En région wallonne le permis de location existe déjà depuis 2004. Celui-ci s'applique aux logements collectifs et petits logements individuels loués à des personnes domiciliées ou à des personnes non domiciliées qui y habitent durant la plus grande partie de l'année. Les logements collectifs sont des immeubles comportant un ou plusieurs locaux que les différents ménages locataires peuvent utiliser à titre collectif (pièces de séjour, cuisines, salles de bains, W-C,...), comme par exemple des kots d'étudiants. Le petit logement a une superficie habitable inférieure à 28 m<sup>2</sup>. Ces logements ne peuvent présenter aucune cause d'insalubrité, doivent avoir une superficie minimale et doivent garantir l'inviolabilité du domicile ainsi que le respect de la vie privée. En outre, ils doivent respecter les éventuels règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie, les dispositions urbanistiques ainsi que les règles relatives à la performance énergétique des bâtiments. Le permis de location qui sera ensuite octroyé à la demande du propriétaire par le Collège des bourgmestres et échevins sera valable pour une période de cinq ans.

Au niveau du contrat de bail en région wallonne, un nouveau décret est en préparation. Désormais, tous les baux d'habitation devront faire l'objet d'un écrit. Il y aura des modèles de « bail type » et « d'état des lieux ». Tous les baux d'habitation devront être enregistrés. Des sanctions claires seront mises en place, comme par exemple l'interdiction d'indexer les loyers. Le locataire devra également prendre une assurance couvrant sa responsabilité en cas d'incendie.

Le gouvernement pourra aussi, comme dans les deux autres régions, dresser une liste non exhaustive comprenant les réparations qui incombent au locataire et celles devant être effectuées par le propriétaire.



# RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

## Portefeuille situé en Belgique

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SIR (Société Immobilière Réglementée) HOME INVEST BELGIUM à la date du **31 décembre 2017**.

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

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par HOME INVEST BELGIUM en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à 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 vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque la vente a été conclue. Sur base de l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5%.

<sup>1</sup> SPRL

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à € 2,5 millions (frais inclus), la valeur probable de réalisation, correspondant à la Juste Valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut donc être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5% de la valeur d'investissement. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%.

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions, les droits à déduire sont équivalents aux droits d'enregistrement classiques (de 10% ou de 12,5%), de la région de Belgique dans laquelle ils sont situés.

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

- 1) le patrimoine est constitué de 83,71% d'immeubles résidentiels, 1,52% de maisons de repos, de 11,71 % de superficies commerciales et de 3,06 % de surfaces de bureaux ;
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 31 décembre 2017 est de 90,31% ;
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 2,03% 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 2017** s'élève à **€ 413 170 000** (quatre cent treize millions cent septante mille euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au **31 décembre 2017** correspondant à la **Juste Valeur** ('fair value'), **au sens du référentiel IAS/IFRS**, s'établirait à **€ 374 002 000** (trois cent septante-quatre millions deux mille euros).

Nous vous prions, Madame, d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Bruxelles, le 22 janvier 2018  
WINSSINGER & ASSOCIES SA

Christophe ACKERMANS<sup>1</sup> MRICS  
Director  
Valuation & Advisory

# Portefeuille situé aux Pays-Bas

Cette lettre fait suite à la mission que vous avez bien voulu nous confier, consistant à estimer la Juste Valeur d'un ensemble immobilier initialement composé de 241 cottages du Center Parcs Port Zélande situé à Ouddorp, Pays-Bas, au 1er décembre 2016 puis à actualiser cette estimation de manière trimestrielle conformément aux dispositions légales et statutaires. À noter que ce périmètre a été élargi à 248 cottages et 40 appartements suite à l'acquisition par HOME INVEST BELGIUM d'unités additionnelles en 2017.

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

Nous avons effectué notre mission sur la base des informations et renseignements communiqués par HOME INVEST BELGIUM portant notamment sur l'état locatif, les charges et taxes non-récupérables et les travaux pris en charge par le bailleur.

Nous avons tenu compte de ces différents éléments et documents dans l'estimation de la valeur. Nous n'avons pas pu vérifier ces données de façon indépendante et les avons tenues pour exactes et sincères.

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

En conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

La Juste Valeur est définie comme « le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée

selon les règles, entre des acteurs du marché à la date d'évaluation » (IFRS 13).

Pour l'estimation de la Juste Valeur, nous avons retenu deux méthodes :

- La méthode par actualisation des flux : Cette méthode consiste à actualiser la somme des loyers nets perçus sur la période de détention estimée, additionnée à la valeur de cession actualisée de l'ensemble immobilier occupé,
- La méthode dite par comparaison directe ou analogie : Cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des biens immobiliers de même nature. Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché.

Notre estimation prend en considération la fiscalité locale actuellement applicable en cas de vente directe d'actifs immobiliers. Les droits d'enregistrement retenus s'élèvent à 2,0%, conformément aux droits applicables ("Overdrachtsbelasting") pour des biens résidentiels, y compris les résidences secondaires ou de loisirs ("recreatiewoningen").

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

Sur la base des éléments énoncés ci-dessus, nous confirmons que la **Valeur d'Investissement** de l'ensemble immobilier comprenant 248 cottages et 40 appartements du Center Parcs Port Zélande, Ouddorp Pays-Bas, estimée au **31 décembre 2017**, s'élevait à **€ 50 086 000**. La valeur estimée correspondant à la **Juste Valeur** (« Fair Value ») au sens du référentiel IAS / IFRS s'établissait à **€ 49 104 000** (quarante-neuf millions cent quatre mille euros).

Issy-les-Moulineaux, le 19 mars 2018.

BNP Paribas Real Estate Valuation France  
Blandine TROTOT

Consultante Senior - Expertise & Conseil - Hôtels

## Adresse des bâtiments et des projets

n°	Nom	Commune	Adresse
1.	The Link	Auderghem	Rue Maurice Charlent 51-53
2.	Belliard 21	Bruxelles	Rue Belliard 21
3.	Clos de la Pépinière	Bruxelles	Rue de la Pépinière 6-14 - Avenue Thérésienne 5-9
4.	Joseph II	Bruxelles	Rue Joseph II
5.	Lebeau	Bruxelles	Rue Lebeau 55-57

6.	Livingstone	Bruxelles	Av. Livingstone
7.	Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	Rue Joseph II 82-84 - Rue Lebon 6-10 - Rue Stevin 21
8.	Trône	Bruxelles	Rue du Trône
9.	Birch House	Etterbeek	Cours Saint-Michel 96
10.	Eraïnn	Etterbeek	Rue des Ménapiens 29
11.	Archview	Etterbeek	Avenue de l'Yser 13
12.	Giotto	Evere	Av. du Frioul 2-10
13.	Belgrade	Forest	Rue de Belgrade 78-84
14.	Les Jardins de la Cambre	Ixelles	Av. de l'Hippodrome 96 - Rue des Echevins 75
15.	Charles Woeste	Jette	Av. Charles Woeste 296-306
16.	Odon Warland	Jette	Rue Odon Warland 205 - Rue Bulins 2-4
17.	Baeck	Molenbeek-St-Jean	Rue Joseph Baeck 22-46
18.	Lemaire	Molenbeek-St-Jean	Rue Joseph Lemaire 13-15
19.	La Toque d'Argent	Molenbeek-St-Jean	Rue Van Kalck 30-32
20.	Sippelberg	Molenbeek-St-Jean	Av. du Sippelberg 3-5
21.	Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	Rue Bosquet 72 - Rue Jourdan 71
22.	Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	Rue Jourdan 121-125
23.	Jourdan 85	Saint-Gilles	Rue Jourdan 85
24.	Lambermont	Schaerbeek	Bd du Lambermont 210-222 - Rue Desenfans 13-15
25.	Melkriek	Uccle	Rue du Melkriek 100
26.	Les Érables	Woluwe-St-Lambert	Av. de Calabre 30-32
27.	Les Mélèzes	Woluwe-St-Lambert	Av. de Calabre 34-38
28.	The Horizon	Woluwe-St-Lambert	Av. Ariane 4
29.	The Inside	Woluwe St Lambert	Avenue Marcel Thiry 202-206
30.	Mélopée	Molenbeek St Jean	Rue de la Mélopée 36
31.	De Wand	Laeken	Rue de Wand 54
32.	Liberty's	Auderghem	Place de l'Amitié 7-8
33.	Navez	Schaerbeek	Rue François-Joseph Navez 81-83
34.	Xavier de Bue	Uccle	Rue Xavier de Bue 30A-34
35.	Waterloo	Saint-Gilles	Chaussée de Waterloo 41-43
36.	Voisin	Woluwe-St-Pierre	Rue Montagne au Chaudron 13
37.	City Gardens	Leuven	Petermannenstraat 2A-2B - Ridderstraat 112-120
38.	Haverwerf	Mechelen	Haverwerf 1-10
39.	Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein 4
40.	Wetteren	Wetteren	Cederdreef 9
41.	Scheldevleugel	Oudenaarde	Remparden 12
42.	Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai 4
43.	Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne 55
44.	Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	Rue de la Monnaie 4-14
45.	Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	Rue de la Monnaie 4-14
46.	Léopold	Liège	Rue Leopold 2-8
47.	Mont-Saint-Martin	Liège	Mont Saint-Martin 1
48.	Saint-Hubert 4	Liège	Rue Saint-Hubert 4
49.	Saint-Hubert 51	Liège	Rue Saint-Hubert 51
50.	Florida	Waterloo	Av. Florida 75-79
51.	Louvain-la-Neuve CV9	Louvain-la-Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand Rue
52.	Louvain-la-Neuve CV10&18	Louvain-la-Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora
53.	Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo 52-56
54.	Port Zélande	Ouddorp (Pays-Bas)	Center Parc Port Zélande
55.	Brunfaut	Molenbeek-St-Jean	Rue Fin 4-12
56.	The Pulse	Molenbeek-St-Jean	Rue de la Célidée 29-33
57.	Reine Astrid	Krainem	Bld Reine Astrid 278

# L'ACTION EN BOURSE

## Votre investissement bien logé

*L'investisseur en actions Home Invest Belgium bénéficie du professionnalisme de la gestion, d'une grande transparence de la SIR grâce à sa gouvernance d'entreprise et de dispositions favorables sur les plans juridique et fiscal.*

**+7%**  
Augmentation du  
résultat distribuable  
en 2017

**€ 4,50**  
Dividende brut de  
l'action en 2017

**L'ACTION  
EN BOURSE**

---

L'action en bourse ..... 86  
 Dividende et rendement..... 90  
 Structure de l'actionariat..... 92

# L'ACTION EN BOURSE

## Profil des investisseurs

Compte tenu du régime favorable dont bénéficient les SIR, l'action Home Invest Belgium constitue un instrument intéressant pour les investisseurs, particuliers comme institutionnels.

Pour plus de détails sur le régime des SIR, nous renvoyons au chapitre «Document permanent».

Par comparaison à un investissement direct en immeubles résidentiels, le placement en actions Home Invest Belgium présente en effet plusieurs avantages :

- il permet de se libérer des contraintes – notamment administratives et techniques – croissantes découlant de la gestion directe d'immeubles résidentiels ;
- il permet de répartir les risques de perte de revenus en cas de vacance locative ou de défaut de paiement, qui vont eux aussi en augmentant ;
- il permet de bénéficier d'une liquidité améliorée évidente de son patrimoine, compte tenu de la cotation en bourse des titres de la SIR ;
- il rend l'investissement en immobilier accessible à partir d'un très petit montant.

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

## Évolution du cours de bourse

L'action Home Invest Belgium est cotée sur Euronext Brussels (HOMI) depuis le 16 juin 1999. Au cours de l'exercice 2017, l'action Home Invest Belgium, tout comme celles de la majorité des autres SIR a connu une diminution par rapport à son niveau au début de l'exercice.

L'action Home Invest Belgium a ainsi connu en 2017 une légère diminution de 6,35% entre le 2 janvier 2017 (cours d'ouverture à € 94,74) et le 30 décembre 2017 (cours de clôture à € 88,72), sans tenir compte du solde du dividende distribué au mois de mai 2017 et de l'acompte sur dividende du mois de décembre 2017 (au total € 4,25).

L'action Home Invest Belgium s'est maintenue au-delà de € 95,00 jusqu'en septembre 2017 avant de se stabiliser aux alentours de € 94,00 pendant les mois d'octobre et novembre puis de voir son cours baisser début décembre suite au détachement du coupon correspondant à l'acompte sur dividende (€ 3,75).

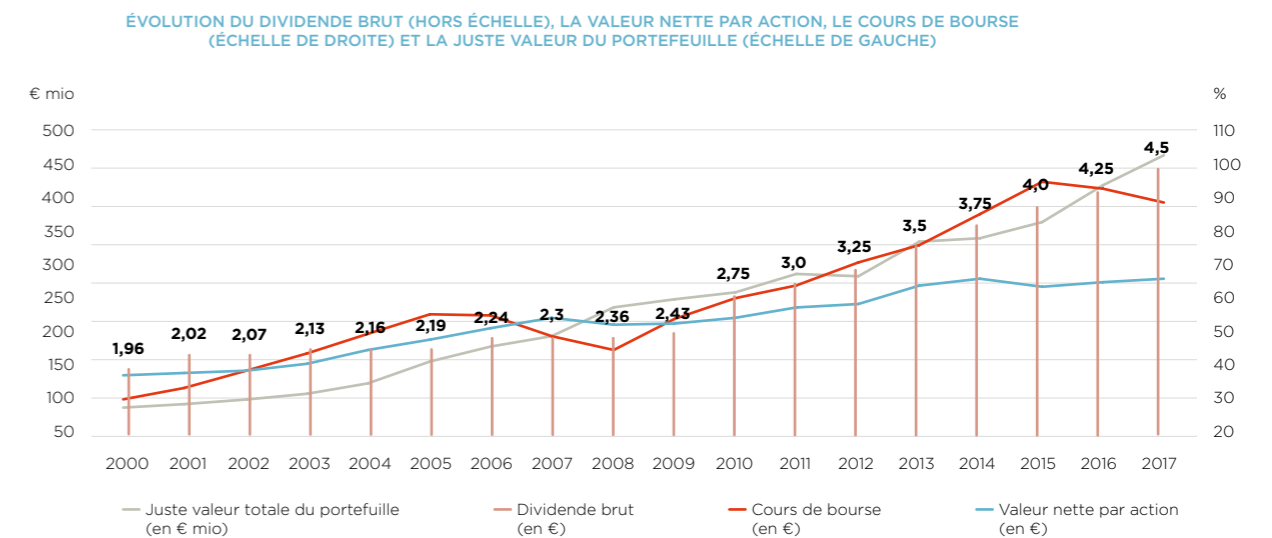
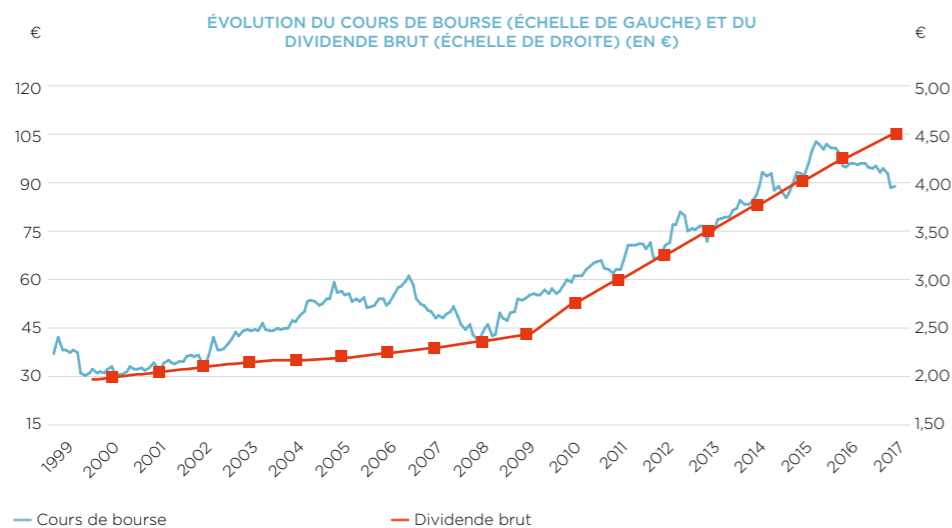
La moyenne totale des cours de clôture de l'exercice 2017 a été de € 94,93.

Sur la base du dernier cours de clôture de l'année 2017 (€ 88,72), le dividende proposé de € 4,50 représente un rendement brut de 5,07% (à comparer avec un rendement de 4,49% en 2016).

La liquidité du titre est en légère hausse, avec une moyenne journalière de 779 actions échangées par séance de cotation sur l'ensemble de l'exercice 2017

(vs. une moyenne journalière de 747 actions pendant l'exercice 2016 et de 1058 actions pendant l'exercice 2015).

La vélocité, rapport entre le nombre d'actions traitées et le Free float est également en légère augmentation à 12,09% par rapport à 12,04% en 2016.

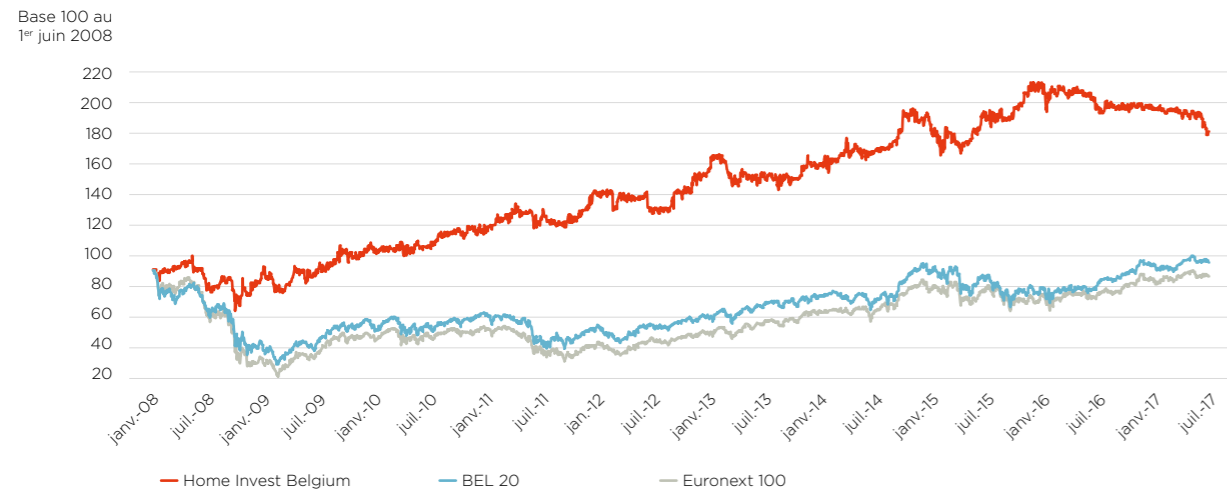


## Évolution des indices BEL 20

Malgré la faible performance de l'année 2017, le graphique ci-après illustre l'excellente performance boursière de l'action Home Invest Belgium par rapport à celle du BEL 20, et ce depuis le mois de janvier 2008 (+81,1%).

La performance de l'action Home Invest Belgium est à mettre en parallèle avec l'évolution de l'indice du BEL 20 (-33%)

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



## Évolution du cours de bourse par rapport à la valeur nette par action

Au cours de l'exercice 2017, la valeur nette par action a connu une augmentation de 1,2% par rapport à son niveau en début d'exercice, passant de € 65,19 à € 65,98 au 31 décembre 2017 et ce malgré l'augmentation du nombre d'actions résultant de l'augmentation de capital du mois de septembre.

À noter que la valeur nette par action est maintenant supérieure de 191,5% à son niveau de € 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 la bonne gestion de ses actifs, tant en termes d'entretien ou de rénovation que de réalisation des ventes. L'action Home

Invest Belgium s'est traitée avec une prime par rapport à la valeur nette par action publiée, et ce au cours de l'ensemble de l'exercice 2017.

À la date du 29 décembre 2017, le cours de clôture s'élevait à € 88,72 et présentait une prime de 35,5% par rapport à la valeur nette par action de fin d'exercice.

La prime calculée par rapport à la valeur nette par action hors variation de la juste valeur des instruments financiers (€ 68,43) s'élève à 29,7%.

Cette prime illustre une nouvelle fois la confiance de l'actionnaire dans les performances significatives dégagées par un investissement en actions Home Invest Belgium. Elle reflète également la plus-value que constitue une équipe de gestion professionnelle par rapport à une somme d'immeubles.

Données par action	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Cours de bourse (en €)</b>					
Le plus élevé	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35
Le plus bas	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27
Au dernier jour de l'exercice	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00
Cours moyen	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03
<b>Rendement du dividende brut<sup>1</sup></b>	<b>5,07%</b>	<b>4,49%</b>	<b>4,32%</b>	<b>4,41%</b>	<b>4,61%</b>
<b>Dividende (en €)</b>					
Brut	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50
Net <sup>2</sup>	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750
<b>Volume</b>					
Volume journalier moyen	779	747	1058	996	703
Volume annuel	198 650	191 851	270 860	254 159	179 166
<b>Nombre d'actions total au 31 décembre</b>	<b>3 299 858</b>	<b>3 160 809</b>	<b>3 160 809</b>	<b>3 160 809</b>	<b>3 056 143</b>
<b>Capitalisation boursière au 31 décembre</b>	<b>€ 293 mio</b>	<b>€ 311 mio</b>	<b>€ 293 mio</b>	<b>€ 269 mio</b>	<b>€ 232 mio</b>
<b>Free float</b>	<b>50,19%</b>	<b>52,54%</b>	<b>49,21%</b>	<b>48,96%</b>	<b>50,24%</b>
<b>Vélocité<sup>3</sup></b>	<b>12,09%</b>	<b>11,55%</b>	<b>17,41%</b>	<b>16,42%</b>	<b>11,67%</b>
<b>Pay out ratio (au niveau statutaire)</b>	<b>96,54%</b>	<b>96,75%</b>	<b>95,81%</b>	<b>88,93%</b>	<b>93,03%</b>



Florida, Waterloo

<sup>1</sup> Des informations complémentaires sur les indices EPRA Belgium et BEL 20 peuvent être obtenues auprès des services de Euronext Brussels pour ce qui concerne l'indice BEL 20, et par consultation du site [www.epra.com](http://www.epra.com) pour ce qui concerne l'indice EPRA Belgium.

<sup>2</sup> Dividende brut de l'exercice divisé par le dernier cours de bourse de l'exercice.

<sup>3</sup> À partir du 1er janvier 2017, le précompte mobilier est passé à 30%.

<sup>3</sup> Nombre d'actions traitées / free float

# DIVIDENDE ET RENDEMENT

## 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 2017, le dividende brut est ainsi passé de € 1,96 à € 4,50 par action, soit une augmentation de 230% en l'espace de 18 ans et demi, ou une hausse annuelle moyenne de 12,4%.

Depuis l'année 2015, le Conseil d'administration a adopté comme politique dividendaire de payer un acompte sur dividende en décembre et d'un solde de dividende en mai.

Sur base des résultats trimestriels au 30 septembre 2017 et des perspectives générales à moyen et long terme d'évolution du portefeuille et du marché résidentiel locatif, le Conseil d'administration a décidé, le 23 octobre 2017, de distribuer un acompte sur dividende payable en espèces de € 3,75 brut ou € 2,7375 net par action (après déduction du précompte mobilier de 30%).



Waterloo, Saint-Gilles

Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mercredi 2 mai 2018 et sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2017, la distribution du solde du dividende de € 0,75 brut par action sera proposée ; ce qui résultera en un dividende total pour l'exercice 2017 de € 4,50 brut par action.

Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance remarquable de 5,9% par rapport au dividende brut de € 4,25 distribué pour l'exercice 2016, le taux de distribution s'établissant pour 2017 à 96,54%.

La croissance dividendaire, sensiblement plus forte depuis 2011, est, entre autres, rendue possible par la progression du volume des arbitrages sur portefeuille, dont l'objectif moyen est fixé par le Conseil à 4% l'an.

À noter que, depuis la création de la SIR, une partie non négligeable des bénéfices de chaque exercice a été reportée à nouveau, pour s'élever actuellement, au niveau consolidé, à € 7,7 par action, avant affectation bénéficiaire des résultats 2017. Cette réserve devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

## Précompte mobilier

L'acompte sur dividende distribué au mois de décembre 2017 et le dividende payé en 2018 par la SIR seront soumis à un précompte mobilier de 30%. Il en ressort que le dividende net proposé se montera à € 3,15.

Pour plus d'informations sur le régime fiscal applicable aux dividendes, voir le chapitre « Document permanent ».

## Rendement

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

Dans le cas d'une SIR, le poids du rendement immédiat est certes important, mais la capacité à générer des plus-values constitue le véritable label de qualité pour l'avenir.

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

18 ans et demi s'élèverait à 13,77%, et ce malgré la faible performance enregistrée au cours des exercices 2008, 2009 et 2017.

De même, le *return* de l'actionnaire de Home Invest Belgium, qui n'aurait pas réinvesti ses dividendes chaque année, s'établit néanmoins à une moyenne remarquable de 13,45% par an sur la période 1999-2017.

Ce *return* ne peut être comparé tel quel à ceux de la majorité des autres SIR, en raison du fait que ces derniers sont calculés avant précompte mobilier sur les dividendes ; alors que jusque fin 2012, le dividende de Home Invest Belgium était exonéré de précompte mobilier, puis soumis à un précompte réduit de 15% jusque fin 2015, de 27% jusque fin 2016 et 30% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.



Return (en €) <sup>1</sup>	Valeur nette par action dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut	Return par action <sup>2</sup>	Return en% pour l'actionnaire <sup>3</sup>
2017	€ 65,23	€ 0,54	€ 4,50	€ 6,38	10,07%
2016	€ 64,69	€ 1,34	€ 4,25	€ 6,55	10,50%
2015	€ 63,35	€ 0,96	€ 4,00	€ 4,96	7,95%
2014	€ 62,39	€ 1,79	€ 3,75	€ 5,54	9,14%
2013	€ 60,60	€ 5,12	€ 3,50	€ 8,62	15,54%
2012	€ 55,48	€ 0,90	€ 3,25	€ 4,15	7,60%
<b>Comptes consolidés en IFRS</b>					
2011	€ 54,58	€ 2,65	€ 3,00	€ 5,65	10,88%
2010	€ 51,93	€ 1,42	€ 2,75	€ 4,17	8,26%
2009	€ 50,51	€ 0,16	€ 2,43	€ 2,59	5,14%
2008	€ 50,35	€ -2,17	€ 2,36	€ 0,19	0,36%
2007	€ 52,52	€ 3,21	€ 2,30	€ 5,51	11,17%
2006	€ 49,31	€ 3,35	€ 2,24	€ 5,59	12,16%
2005	€ 45,96	€ 4,17	€ 2,19	€ 6,36	14,47%
2005	€ 46,91	€ 4,24	€ 3,47	€ 7,71	11,41% <sup>4</sup>
2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	€ 6,29	16,32%
<b>Comptes statutaires en Belgian GAAP</b>					
2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	€ 3,28	8,77%
2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	€ 2,51	6,79%
2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	€ 3,21	8,98%
2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	€ 3,26	9,46%
1999	€ 34,46				

<sup>1</sup> Sur base de chiffres consolidés à partir de 2005.

<sup>2</sup> Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette par action pendant l'exercice.

<sup>3</sup> Idem, divisé par la valeur nette par action en début d'exercice.

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

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La société prévoit un seuil statutaire de déclaration de transparence de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Selon les notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2017, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
<b>Groupe Van Overstraeten<sup>1,2</sup></b>	<b>880 965</b>	<b>26,70%</b>
BMVO 2014 Burgerlijke Maatschap	510 960	15,48%
Stavos Luxembourg	257 462	7,80%
VOP SA	102 575	3,11%
M. Hans Van Overstraeten	6 640	0,20%
M. Johan Van Overstraeten	1 231	0,04%
M. Bart Van Overstraeten	1 095	0,03%
M. Liévin Van Overstraeten	871	0,03%
COCKY SA	131	0,00%
<b>AXA Belgium SA<sup>1,3</sup></b>	<b>537 830</b>	<b>16,30%</b>
<b>M. Antoon Van Overstraeten<sup>1</sup></b>	<b>121 916</b>	<b>3,69%</b>
<b>Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan<sup>1</sup></b>	<b>102 792</b>	<b>3,12%</b>
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,56%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,56%
<b>Autres actionnaires</b>	<b>1 656 355</b>	<b>50,19%</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 299 858</b>	<b>100,00%</b>



<sup>1</sup> Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

<sup>2</sup> Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 97% par la société de droit commun BMVO 2014. La société de droit commun BMVO 2014 est contrôlée à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos et à 75% par la société de droit commun Van Overstraeten. La société de droit commun Van Overstraeten est contrôlée à 99,9% par la fondation Stichting Administratiekantoor Stavos. La Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky NV est contrôlée à 99,9% par la société de droit commun Van Overstraeten. VOP NV est contrôlée à 99,9% par Stavos Luxembourg SA.

<sup>3</sup> AXA Belgium est une filiale de d'AXA Holdings Belgium, elle-même filiale d'AXA SA.



# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Organes de décision.....	96
Rapport de rémunération.....	108
Réglementation et procédures.....	114



## ORGANES DE DÉCISION

*La présente déclaration de gouvernance d'entreprise<sup>1</sup> s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 (« Code 2009 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés.*

### Code de référence

L'arrêté royal du 6 juin 2010 a consacré le Code 2009 comme seul code applicable pour les sociétés cotées en bourse. Le Code 2009 est disponible sur le site internet du Moniteur belge, ainsi que sur le site [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Tout en prenant en considération les spécificités de la société, Home Invest Belgium estime se conformer à l'ensemble des dispositions du Code précité, à l'exception des points suivants (application du principe de *comply or explain*) :

- l'évaluation de la contribution individuelle de chaque administrateur et membre des Comités spécialisés (assessment), se fait de manière continue (et non pas périodique), compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil d'administration, et lors des renouvellements de mandats (dérogation au principe 4.11) ;
- les règles de rémunération des membres de la Direction effective peuvent potentiellement diverger des recommandations reprises dans le Code 2009 ; voir ci-après « Rapport de rémunération » (dérogation au point 7.18).

La Charte de gouvernance d'entreprise décrit les règles de gouvernance applicables au sein de la société. La Charte a été établie par le Conseil d'administration de Home Invest Belgium et peut être consultée sur le site internet de la société [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be). Cette charte a été adaptée pour la dernière fois le 6 septembre 2017.

La Charte de gouvernance est complétée par le règlement de gestion des risques et le règlement d'audit interne, qui en font partie intégrante.



Liberty's, Auderghem



Premier rang : W. Aourousseau, L. Van Overstraeten, S. Lambrighs, J. Van Overstraeten  
Deuxième rang : E. Spiessens, K. Dejonckheere, L. de Hemptinne

### Conseil d'administration

#### Composition actuelle

Le Conseil compte actuellement sept administrateurs. Sur les six administrateurs non-exécutifs, trois administrateurs sont indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés et trois représentent les actionnaires.

Le Conseil d'administration est bien conscient des du contenu de la loi du 28 juillet 2011 et des dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés, en ce qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration doivent être de genre différent de celui des autres membres. Pour l'application de cette disposition, le nombre minimum requis de ces membres de genre différent est arrondi au nombre entier le plus proche.

Le nombre minimal selon la composition actuelle est de  $7/3 = 2,3$ , soit 2 après application de la règle d'arrondi. La composition actuelle du Conseil est donc bien conforme à la Loi.

<sup>1</sup> La Déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie intégrante du Rapport de gestion.

Le curriculum vitae des administrateurs peut être résumé comme suit :

**Liévin Van Overstraeten**  
**Président, administrateur (représentant du groupe Van Overstraeten)**

Âgé de 61 ans, M. Van Overstraeten est licencié en droit (KU Leuven 1982) et licencié en management PUB (Vlerick 1983). Il dispose 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.

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : néant

Autres mandats exercés dans des sociétés non cotées : Administrateur délégué de VOP SA, administrateur de Immovo SA, Sippelberg SA, Behind the Buttons SA, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.

**Eric Spiessens**  
**Vice-président, administrateur indépendant**

Âgé de 57 ans, M. Spiessens est licencié en sociologie (KU Leuven), agrégé de l'enseignement secondaire, ingénieur en sciences sociales (KU Leuven).

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : néant

Autres mandats exercés dans des sociétés non cotées : diverses fonctions à responsabilités et mandats dans les sociétés Auxipar, VEH CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi NV, Aspiravi International NV, EPC CVBA, Pronet Verzekeringen CVBA et Sociaal Engagement CVBA-SO.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : notamment au sein des sociétés Gimv NV et DG Infra+ NV, Livingstones CVBA et Sint-Jozefskredietmaatschappij NV.

**Sophie Lambrighs**  
**Administrateur délégué, dirigeant effectif**

Âgée de 46 ans, Mme Lambrighs a obtenu un diplôme de master en ingénieur civil des constructions (ULB) et d'executive master en management (ULB). Elle a démarré sa carrière dans la construction, exerçant des fonctions liées à la conception de bâtiments et ouvrages d'art (chez Spie, BGroup et Ergon), et a rempli diverses fonctions à responsabilités dans le secteur immobilier au sein des sociétés Axa Belgium, Immobel et Retail Estates. Elle a également été chargée d'enseignement à l'ULB.

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées: administrateur d'Immobel SA<sup>1</sup>.

Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées: gérante de Zou2 SPRL et de la SPRL 53 Charlent Freehold<sup>1</sup>. Administrateur de l'UPSI/BVS, CBFi asbl et de S&F Immobilière SA.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : au sein des sociétés Gateway SA et Greendog SA.



Haverwerf, Mechelen

**Wim Arousseau**  
**Administrateur**  
**(représentant de l'actionnaire Axa)**

Âgé de 46 ans, M. Arousseau est licencié en sciences économiques appliquées et finance (UA) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique.

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : néant.

Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées : Chief Investment Officer auprès d'Axa Belgium.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.

**Laurence de Hemptinne**  
**Administrateur indépendant**

Âgée de 55 ans, Mme de Hemptinne est licenciée en droit de l'ULB et a été avocate au Barreau de Bruxelles durant plusieurs années. Elle a ensuite été journaliste économique et juridique. Spécialisée dans les thèmes liés au marché immobilier, à l'urbanisme et à la fiscalité immobilière, elle a collaboré pendant près de dix ans avec diverses publications et principalement La Libre Belgique. Elle a créé Editions & Séminaires SA, une société dédiée à l'édition d'ouvrages et à l'organisation de séminaires liés à l'immobilier.

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : néant.

Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées : Administrateur délégué de Editions & Séminaires SA.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.

**Koen Dejonckheere**  
**Administrateur indépendant**

Âgé de 49 ans, M. Dejonckheere a obtenu un diplôme d'ingénieur civil (Gand) et un MBA (IEFSI-ECHEC, Lille-France).

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : CEO de Gimv NV et administrateur indépendant de Roularta NV/SA.

Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées : CEO de Noorderman NV et Invest at Value NV, mandats exercés au sein des sociétés TDP NV, AZ Delta VZW (hospital group), Enternext NV/SA, Gimv Arkiv Technology Fund NV, Voka-VEV, EuropeanIssuers AISBL, et VBO-FEB.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : Capman Plc (Finlande), Biofonds Vlaanderen SA et Belgian Venture Capital & Private Equity Association ASBL.

**Johan Van Overstraeten**  
**Administrateur**  
**(représentant du groupe Van Overstraeten)**

Âgé de 56 ans, M. Van Overstraeten dispose d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier et le développement de logiciels.

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : néant.

Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées : au sein des sociétés Behind the Buttons SA, VOP SA, Immovo SA, Sippelberg SA, Cocky SA, Stavos Luxembourg SA (Grand-Duché de Luxembourg), Stichting Administratiekantoor Stavos NV (Pays-Bas), Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten et Burgerlijke Maatschap BMVO 2014, et Cocky BVBA.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.



Liévin Van Overstraeten



Eric Spiessens



Sophie Lambrighs



Wim Arousseau



Laurence de Hemptinne



Koen Dejonckheere



Johan Van Overstraeten

<sup>1</sup> Mandat exercé en tant que représentant permanent de Zou2 SPRL.

<sup>1</sup> Mandat exercé en tant que représentant permanent de Zou2 SPRL.

**Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2017**

Nom	Fonction	Date de la première nomination	Fin du mandat <sup>1</sup>	Adresse professionnelle	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017
Liévin Van Overstraeten	Président Administrateur	23 mai 2008	2018	VOP SA avenue du Sippelberg 3 1080 Bruxelles	100%
Eric Spiessens	Vice-Président Administrateur indépendant	3 mai 2011	2019	Beweging.net chaussée de Haecht 579 1030 Schaarbeek	100%
Sophie Lambrighs	Administrateur délégué	22 juillet 2014	2018	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 46 1200 Bruxelles	100%
Wim Arousseau	Administrateur	12 février 2014	2019	Axa Belgium SA Place du Trône 1000 Bruxelles	92%
Laurence de Hemptinne	Administrateur indépendant	5 mai 2015	2019	rue de Ferrière 1470 Bousval	85%
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant	3 mai 2011	2019	Gimv NV Karel Oomsstraat 37 2018 Antwerpen	92%
Johan Van Overstraeten	Administrateur	18 août 2010	2019	VOP SA avenue du Sippelberg 3 1080 Bruxelles	100%

**Propositions de renouvellement de mandats à l'Assemblée générale ordinaire 2018**

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 2 mai 2018 (sous réserve de l'approbation de la FSMA) de renouveler les mandats de Madame Sophie Lambrighs en tant qu'Administrateur exécutif et de Monsieur Liévin Van Overstraeten en tant qu'Administrateur non-exécutif tous deux pour une période de 4 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2022.

**Membres honoraires du Conseil d'administration**

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

**Rapport d'activités**

Le Conseil d'administration agit dans l'intérêt social de la société (ce qui implique la prise en compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que l'intérêt des clients et des utilisateurs des immeubles). Son rôle consiste à :

- déterminer la stratégie de l'entreprise et prendre les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements ;
- établir les comptes semestriels et annuels de la SIR, le rapport financier semestriel et annuel, ainsi que les déclarations intermédiaires ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers à la FSMA et au public ;
- approuver les rapports de fusion, décider de l'utilisation du capital autorisé, et convoquer les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- déléguer la gestion journalière au Management, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle.

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

- l'étude et le choix de lignes directrices pour le développement, la diversification et la stratégie de Home Invest Belgium ;
- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement et de désinvestissement ;
- le rapport du Comité de nomination et de rémunération ;
- la composition du Conseil d'administration et de ses différents comités ;
- l'organisation interne de la SIR y compris l'audit interne, la gestion des risques et la fonction de compliance ;
- l'analyse des budgets 2017 et 2018 ;
- la structure des financements, la politique de couverture du risque de taux et la restructuration de certains instruments de couverture ;
- la convention avec l'expert immobilier ;
- les modifications au régime de précompte mobilier dû sur les dividendes distribués par les SIR ;
- l'analyse de l'impact des mesures gouvernementales généralement connues sous le nom de *Tax Shift* sur le business plan de la société ;
- le suivi de la mise en place du nouvel outil informatique de la société.

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



Erainn, Etterbeek

**Au cours de l'exercice 2017, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium s'est réuni treize fois.**

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

- conformément à l'article 17 des statuts, « hormis les cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres 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 soient présents ou représentés » ;
- l'article 18 précise que « hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour. Toute décision du Conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votants » ;
- 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. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en œuvre du capital autorisé.

<sup>1</sup> Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année mentionnée.

## Comités spécialisés

Les responsabilités et le fonctionnement des Comités spécialisés créés au sein du Conseil d'administration sont détaillés dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium. Cette Charte peut être consultée sur le site internet de la société.

### Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement se charge principalement de la sélection, de l'analyse et de la préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement, leur approbation définitive restant toutefois confiée au Conseil d'administration.

**Le Comité d'investissement s'est réuni 7 fois au cours de l'exercice écoulé** et se composait des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, président du Comité d'investissement, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 7/7 ;
- Laurence de Hemptinne, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 3/7 ;
- Sophie Lambrighs, Administrateur délégué ; présence au Comité durant l'exercice : 7/7 ;
- Alain Verheulpen, représentant AXA Belgium ; présence au Comité durant l'exercice : 7/7.



The Inside, Woluwe-Saint-Lambert

### Comité d'Audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un Comité d'audit – étant donné que la SIR remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés – le Conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place.<sup>1</sup>

**Le Comité d'audit s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice écoulé** et se composait des personnes suivantes :

- Eric Spiessens, administrateur et président du Comité d'audit ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Wim Arousseau, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Liévin Van Overstraeten, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4.

Monsieur Eric Spiessens est administrateur indépendant et dispose des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité.

Le commissaire de la SIR a assisté à trois réunions du Comité d'audit en 2017.

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

- reporting financier consistant notamment dans le suivi de l'intégrité et de l'exactitude de l'information chiffrée, et de la pertinence de normes comptables appliquées ;
- évaluation des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques ;



Charles Woeste, Jette

- examen et suivi de l'indépendance du commissaire ;
- suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Pendant l'exercice 2017, les points suivants ont notamment été abordés :

- revue trimestrielle des comptes et de l'évaluation du portefeuille ;
- politique de couverture du risque de taux (restructuration de certains instruments de couverture) ;
- évolution du taux de vacance locative ;
- suivi des recommandations du commissaire concernant le contrôle des procédures internes ;
- audit interne ;
- plateforme informatique de la société et sécurité informatique.

### Comité de Nomination et de Rémunération

Vu la taille de la société et dans un souci d'efficacité, un seul Comité, regroupant à la fois les compétences en matière de nomination et de rémunération, a été constitué au sein de Home Invest Belgium.

**Le Comité de nomination et de rémunération s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé** et se composait des personnes suivantes :

- Liévin Van Overstraeten, administrateur et Président du Comité de nomination et de rémunération ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Laurence de Hemptinne, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Eric Spiessens, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4.

Le Comité de nomination et de rémunération fait régulièrement rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions. Le Comité assiste le Conseil dans toutes les matières relatives à la composition du Conseil d'administration (nombre, compétences, *gender diversification*) et des Comités spécialisés, ainsi qu'à la rémunération des administrateurs et des membres du Management de la SIR.

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

- d'établir des profils pour les administrateurs et postes de direction au sein de la SIR et d'émettre des avis et recommandations sur les candidats ;
- de formuler des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération, et la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du Management ;
- d'évaluer les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle de l'Administrateur délégué et du Management ;
- de préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 96§3 du Code des Sociétés en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernance et de commenter ce rapport lors de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires.



Archview, Etterbeek

Au cours de l'exercice 2017, il s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évolution de la composition du Conseil d'administration ;
- l'évaluation des performances des membres du Management pour l'année 2016 et la détermination de leurs honoraires variables pour cet exercice ;
- la détermination d'objectifs individuels pour les membres du Management pour l'exercice 2017 ;
- la composition de l'équipe de gestion de la SIR.

### Comité Projets

Le 28 juin 2017, Home Invest Belgium a absorbé sa filiale Home Invest Development dont les équipes étaient plus spécifiquement chargées du suivi des chantiers de développement et de rénovation du portefeuille. En vue d'assurer le suivi des risques spécifiques liés à ces projets, le Conseil d'administration a mis en place un Comité Projets. Auparavant, ce rôle était rempli par le Conseil d'administration de Home Invest Development.

**Le Comité projets s'est réuni 2 fois au cours de l'exercice écoulé** et se composait des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, président du Comité projets, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Sophie Lambrighs, Administrateur délégué ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Alain Verheulpen, représentant AXA Belgium ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2.

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

Au cours de l'exercice 2017, il s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- son organisation et la forme de reporting attendue ;
- la revue des projets en cours ;
- La charge de travail de l'équipe ainsi que sa structure de coût.

<sup>1</sup> En effet, le nombre moyen de salariés est inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice 2017 et le chiffre d'affaires net annuel de l'exercice 2017 est inférieur à € 50 millions.

## Management

Le Conseil d'administration bénéficie de l'assistance du Management qui exécute la stratégie arrêtée par le Conseil d'administration et fait rapport à celui-ci.

### Composition

Les membres du Management sont :

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer (CFO)<sup>1</sup> ;
- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO)<sup>2</sup> ;
- Nicolas Vincent, Chief Investment Officer (CIO) ;
- Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO)<sup>3</sup> jusqu'au 15 septembre 2017.



De gauche à droite: S. Lambrighs, F. Van Wijnendaele, J.-L. Colson, N. Vincent

Le curriculum vitae des membres de la direction effective (ou de leur représentant permanent) peut être résumé comme suit :



#### Jean-Luc Colson Chief Finance Officer

Âgé de 43 ans, M. Colson est gradué en comptabilité (HEMES Sainte Marie). Il a rempli diverses fonctions financières notamment chez Axa Belgium, ING Real Estate et Home Invest Development.



#### Filip Van Wijnendaele Chief Operating Officer

Âgé de 41 ans, M. Van Wijnendaele est licencié et agrégé en sciences commerciales et consulaires (HUB), et possède un DES en communication d'affaires (KULeuven) et un post-graduat en immobilier (KULAK). Il a rempli diverses fonctions à responsabilités, notamment chez Immobiliën Hugo Ceusters et auprès de la Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB).



#### Nicolas Vincent Chief Investment Officer

Âgé de 38 ans, M. Vincent est diplômé de l'Institut d'Administration et de Gestion (IAG -UCL) et a suivi des formations spécifiquement liées à l'immobilier à l'Université de Columbia (Caroline du Sud USA) et à la Solvay Business School (Postgraduate degree in Real Estate).

Il a débuté sa carrière chez GVA Grimley. Par la suite, il a exercé la fonction d'Associate Director chez Cushman & Wakefield au sein du département Capital Markets.

Pour l'exercice de leurs missions, les membres du Management sont assistés par les équipes opérationnelles de Home Invest Belgium. Ils peuvent également faire appel aux administrateurs dont ils souhaiteraient s'adjoindre la compétence et à des conseillers externes, le cas échéant dans les limites fixées par le Conseil d'administration. Ils peuvent également compter sur l'assistance du Comité d'audit pour toutes les questions pour lesquelles il est compétent.

Les membres du Management exécutent leurs missions sous la responsabilité et la surveillance du Conseil d'administration, auquel ils rendent compte de manière régulière.

Au moins une fois par an, le CEO fait rapport au Conseil d'administration, au commissaire et à la FSMA sur l'exercice des fonctions de contrôle indépendantes, sur les principaux risques identifiés au cours de l'année écoulée et sur les mesures adoptées pour y remédier.

Les membres du Management 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 la base des objectifs et des critères déterminés en début d'année, et dont rapport est ensuite fait au Conseil d'administration.

<sup>1</sup> Pour l'exercice de ses fonctions dans le présent rapport, M. Jean-Luc Colson agit en sa qualité de représentant permanent de la SPRL Yikatt.

<sup>2</sup> Pour l'exercice de ses fonctions dans le présent rapport, M. Filip Van Wijnendaele agit en sa qualité de représentant permanent de la SPRL FVW Consult.

<sup>3</sup> Pour l'exercice de ses fonctions dans le présent rapport, M. Toon Haverals agit en sa qualité de représentant permanent de la SPRL HIRES Consult.

## Direction effective

Home Invest Belgium a désigné une Direction effective au sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Les responsabilités et le fonctionnement de la Direction

effective sont détaillés dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium. Cette Charte peut être consultée sur le site internet de la société.

La Direction effective est constituée des personnes suivantes<sup>1</sup> :

	Sophie Lambrighs CEO	Jean-Luc Colson CFO	Filip Van Wijnendaele COO	Nicolas Vincent CIO
Nombre d'actions HIB détenues	1 200	Néant	Néant	Néant
Autres mandats <sup>2</sup>	Les autres mandats de Mme Lambrighs sont décrits précédemment.	Gérant de Charlent 53 Freehold SPRL <sup>3</sup> , administrateur de Investors SA et de S & F Immobilière NV	Administrateur de Home Invest Development SA*, gérant de la SPRL Charlent 53 Freehold, administrateur de Investors SA et de S & F Immobilière SA	Gérant de Nicolas Vincent SPRL, de Charlent 53 Freehold SPRL, BuyerSide SPRL, administrateur de Investors SA et de S & F Immobilière SA

L'adresse professionnelle des membres de la direction effective se trouve au siège social de la société.

## Contrôle interne, gestion des risques et audit interne

### Contrôle interne

Home Invest Belgium a mis en place des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, en identifiant les principaux risques auxquels elle est exposée et en mettant en place les mesures nécessaires afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques, ainsi qu'en assurant la fiabilité du processus de reporting et de communication financière.

La politique d'intégrité et la prévention des conflits d'intérêts (infra) participent également à ce contrôle.

### Environnement de contrôle interne

Le système de contrôle interne et de gestion des risques est mis en place par les dirigeants effectifs, sous la surveillance du Conseil d'administration. Il est fondé sur :

- une définition claire des rôles respectifs du Conseil d'administration, des Comités spécialisés, du Management et des membres du personnel de Home Invest Belgium ;
- une vérification continue par les organes précités, dans le cadre de leur rôle respectif, de la conformité de toute décision et/ou action à la stratégie de la société ;
- une culture du risque : Home Invest Belgium adopte une attitude de bon père de famille afin de rechercher des revenus stables et récurrents ;

- l'application stricte des normes d'intégrité et d'éthique au travers d'une Charte de gouvernance d'entreprise et d'un code de conduite traitant notamment des conflits d'intérêts, d'achat et de vente d'actions et de prévention d'abus de bien sociaux, ainsi que via l'existence d'un Compliance Officer.

### Les activités de contrôle

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

- le suivi des indicateurs-clés de performance (taux d'occupation, taux d'endettement, etc.) ;
- la revue des écarts entre le budget projeté et celui réalisé, qui est examinée régulièrement par le Management ; en outre, le Comité d'audit et le Conseil d'administration examinent trimestriellement les écarts entre le budget projeté et celui réalisé ;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du Conseil d'administration, après avoir obtenu l'avis du Comité d'investissement ;
- chaque opération d'acquisition ou de cession de biens immobiliers, peut être reconstituée quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur la base des conventions sous seing privé ou des actes notariés ; elle fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de Home Invest Belgium et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- des réunions périodiques du Management (en principe tous les 15 jours) au cours desquelles celui-ci traite des sujets relatifs à la gestion de chaque département et des sujets transversaux ;
- des réunions régulières entre les différents managers et leurs équipes respectives.

## Analyse des risques

Une identification et une évaluation des risques principaux sont réalisées sur une base semestrielle par le Conseil d'administration, et présentées dans les rapports financiers annuels et semestriels publiés. Les risques font aussi l'objet d'un suivi ponctuel, en dehors des exercices périodiques, par le Conseil d'administration à l'occasion de ses réunions, et de manière continue par le gestionnaire des risques.

Cette analyse de risques donne lieu à des actions de remédiation par rapport aux éventuelles vulnérabilités identifiées. Pour le détail des risques, voir le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

## L'information et la communication

L'information et la communication permettent à l'entreprise de gérer, de suivre et de contrôler les opérations en cours. La communication mise en place par la SIR est adaptée à la taille de l'entreprise et repose essentiellement sur les communications internes journalières entre le Management et les échanges par e-mail.

La pérennité des données informatiques est assurée par un système de backup continu sur disque dur et hebdomadairement à l'extérieur du siège social de la société.



Clos de la Pépinière, Bruxelles

## Fonction de gestion des risques

La fonction de gestion des risques est exercée par un gestionnaire des risques, qui est nommé par le Conseil d'administration moyennant l'approbation préalable par la FSMA.

M. Jean-Luc Colson a été nommé comme gestionnaire des risques. Le règlement de gestion des risques décrit le fonctionnement, le rôle, les objectifs et la portée de la gestion des risques de Home Invest Belgium.

## Fonction d'audit interne indépendante

La personne responsable de la fonction d'audit interne au sein de la société est M. Liévin Van Overstraeten.

Ce dernier dispose des qualités requises à cet effet. Il répond aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'expertise imposées par la loi SIR et ne tombe sous le coup d'aucune des interdictions prévues par la loi SIR.

Les fonctions d'auditeur interne sont toutefois déléguées à M. Pierre-Hugues Bonnefoy de Deloitte.

Son mandat vient à échéance le 31 décembre 2019. La rémunération de l'auditeur interne s'est élevée à € 19 872 TVAC pour l'exercice 2017.

Le règlement de l'audit interne décrit le fonctionnement, le rôle, les objectifs et la portée de l'audit interne de Home Invest Belgium et peut être consulté sur le site internet de la société.

## Fonction de compliance indépendante

Mme Caroline Maddens a été désignée Compliance Officer lors du Conseil d'administration du 18 juin 2014. Madame Maddens ayant quitté la société en cours d'exercice, ce rôle a été rempli ad interim par M. Eric Spiessens depuis lors.

La Charte de gouvernance d'entreprise décrit le fonctionnement, le rôle, les objectifs et la portée de la fonction de Compliance Officer de Home Invest Belgium et peut être consultée sur le site internet de la société.

<sup>1</sup> L'exercice d'un mandat en tant que dirigeant effectif sous la forme d'une personne morale est temporaire et sera régularisé dans les quatre années à partir de l'agrément de la société en qualité de SIR.

<sup>2</sup> Il s'agit des mandats exercés par les membres de la Direction effective dans d'autres sociétés au cours des cinq dernières années. Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

<sup>3</sup> Exercé en sa qualité de représentant permanent de la SPRL YLKATT.

# RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Le rapport de rémunération a été arrêté par le Conseil d'administration en date du 21 mars 2018 et tient compte des recommandations du Comité de nomination et de rémunération.

Il reprend les informations préconisées par le Code belge de gouvernance d'entreprise (édition 2009) et dans l'article 96§3 alinéa 2 du Code des Sociétés, tel qu'introduit par la loi du 6 avril 2010.

## Rémunération des administrateurs non-exécutifs

Aucun administrateur non-exécutif ne bénéficie d'une rémunération fixe ou variable, de quelque nature que ce soit. Les administrateurs non-exécutifs bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des différents Comités spécialisés. Ils peuvent en outre rentrer des notes de frais pour les dépenses exposées dans l'exercice de leur mandat. La société n'envisage pas de modifier la politique de rémunération des administrateurs pour les deux exercices suivants.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 3 mai 2016 a décidé que les jetons de présence s'élèvent (par séance) à:

- € 2 000 pour le Président, € 1 500 pour le Vice-Président et € 1 000 pour les membres du Conseil d'administration ;
- € 1 000 pour les Présidents et € 750 pour les membres des Comités.

Les membres de la Direction effective qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces indemnités.

Home Invest Belgium avait confié à sa filiale - la SA Home Invest Development - la gestion, le suivi et la supervision des développements de nouveaux immeubles résidentiels. Cette société a été fusionnée avec Home Invest Belgium le 28 juin 2017.

Présences et rémunération pour l'exercice 2017	Lieven Van Overstraeten	Eric Spiessens	Koen Dejonckheere	Johan Van Overstraeten	Wim Aourousseau	Laurence de Hemptinne	Cocky NV *
<b>HOME INVEST BELGIUM</b>							
Conseil d'administration	11/11	13/13	12/13	11/11	12/13	11/13	
Comité d'investissement				7/7		3/7	
Comité d'audit	4/4	4/4			4/4		
Comité de nomination et rémunération	4/4	4/4				4/4	
Comité Projets				2/2			
<b>HOME INVEST DEVELOPMENT</b>							
Conseil d'administration							4/4
<b>Total des présences</b>	<b>19/19</b>	<b>21/21</b>	<b>12/13</b>	<b>20/20</b>	<b>16/17</b>	<b>18/24</b>	<b>4/4</b>
<b>Total des rémunérations</b>	<b>29 000</b>	<b>26 500</b>	<b>12 000</b>	<b>25 000</b>	<b>15 000</b>	<b>17 750</b>	<b>1 200</b>

\* Représentant permanent M. Johan Van Overstraeten.

## Rémunération de la direction effective

Le principe de cette rémunération repose sur une juste rémunération de base, tenant compte du poids de la fonction, des connaissances requises, de l'importance de l'entreprise, et majorée d'une rémunération variable plafonnée qui est fonction des résultats obtenus par rapport aux objectifs convenus.

La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation, si possible mesurables, arrêtés en début d'exercice par le Conseil d'administration sur avis du Comité de nomination et de rémunération. Le degré de réalisation des critères d'évaluation est évalué par le Conseil d'administration sur avis du Comité de nomination et de rémunération au début de l'exercice suivant, à la lumière des « États financiers » de l'exercice clôturé.

Il n'y a pas de prime de performance en actions, options ou autres droits d'acquies des actions, hormis celles attribuées à l'Administrateur délégué.

## Rémunération de l'Administrateur délégué, Sophie Lambrighs

La convention conclue entre Home Invest Belgium et Mme Sophie Lambrighs prévoit une rémunération de base annuelle, payable par tranches mensuelles, de € 300 000 pour 2017 et une rémunération variable pouvant aller de 0% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Sa rémunération variable est déterminée sur base des critères suivants :

- le développement du portefeuille ;
- le résultat net des activités clés ;
- l'implémentation d'un nouvel outil IT de gestion de la société ;
- le *Corporate Management* en général ;
- la communication externe ;
- et l'implémentation des autres axes stratégiques arrêtés par le Conseil.

Mme Lambrighs a également bénéficié de primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquies des actions, à savoir :

- elle a eu droit à un octroi de 1 200 actions de la société ;
- elle a également droit au montant des dividendes décrétés par la société pour l'exercice 2016 afférents à 1 200 actions de la société.

Mme Lambrighs bénéficie en outre d'un GSM, et de la prise en charge des frais de ce GSM, et elle est défrayée pour les frais exposés pour le compte de la SIR.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre Mme Sophie Lambrighs et la société prévoit qu'en cas de rupture notifiée à l'initiative de la société, celle-ci

respectera un préavis d'une durée de six mois prenant cours le 1er jour du mois suivant celui de son envoi. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe pour une période correspondant à six mois complets de prestations ou correspondant au solde du préavis en cours. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

## Rémunération du Chief Finance Officer (CFO), Jean-Luc Colson

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 21 janvier 2010 entre Home Invest Belgium SA et la SPRL YLKATT)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné. Il bénéficie en outre d'un GSM et de la prise en charge des frais de ce GSM, et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la SIR.

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

- le résultat net des activités-clés ;
- l'implémentation d'un nouvel outil informatique de gestion de la société.

Plan de pension, assurances complémentaires ou autres avantages : nihil.

Primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquies des actions : nihil.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la SPRL YLKATT prévoit, en cas de rupture du contrat par la SIR, 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 des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprise. Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération, de l'expérience acquise et de l'ancienneté, le Conseil d'administration estime que ces dispositions sont équilibrées.<sup>1</sup>

<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 principe 718 du Code belge de gouvernance d'entreprise (édition 2009) pourrait être dépassée. Ce principe prévoit que: « tout contrat conclu avec la société ou ses filiales relatif à la rémunération du CEO ou de tout autre manager exécutif spécifie que l'indemnité de départ accordée en cas de fin anticipée n'excède pas 12 mois de rémunération de base et de rémunération variable ». Cette dérogation est justifiée par l'ancienneté de l'intéressé. Elle résulte de négociations intervenues à l'époque dans le cadre de son nouveau mandat de dirigeant effectif et est en ligne avec les pratiques de marché courantes pour ce type de fonction.

### Rémunération du Chief Operating Officer (COO), Filip Van Wijnendaele

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 5 mars 2011 entre Home Invest Belgium SA et la SPRL FVW Consult)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné. Il bénéficie en outre d'un GSM et de la prise en charge des frais de ce GSM, et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la SIR.

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

de l'exercice considéré :

- le résultat net des activités clés ;
- la recherche et l'intégration de nouveaux profils au sein de l'équipe de gestion d'immeubles ;
- la commercialisation de l'immeuble The Inside.

Plan de pension, assurances complémentaires ou autres avantages : nihil.

Primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions : nihil.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la SPRL FVW Consult prévoit, en cas de rupture du contrat par la SIR, un préavis de trois mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services,

avec un total de six mois maximum, et une indemnité de rupture de quatre mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum.

La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir.

Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

### Rémunération du Chief Investment Officer (CIO), Nicolas Vincent

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 4 mai 2016 entre Home Invest Belgium SA et M. Nicolas Vincent SPRL)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 25% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné. Il bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la SIR.

Sa rémunération variable est déterminée sur base de

l'application des critères d'évaluation suivants au cours de l'exercice considéré :

- le résultat net des activités clés ;
- la réalisation de nouvelles acquisitions ;
- la réalisation du programme de ventes.

Plan de pension, assurances complémentaires ou d'autres avantages : nihil.

Primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions : nihil.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la SPRL Nicolas Vincent, en cas de rupture du contrat par la SIR, un préavis de trois mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum, et une indemnité de rupture de quatre mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum.

La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir.

Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

La Direction effective a bénéficié des rémunérations suivantes pendant l'exercice 2017 :

En €	Rémunération fixe	Rémunération variable pour l'exercice social	Plan de pension	Autre
CEO Home Invest Belgium Sophie Lambrighs	217 200	26 880	27 000	70 380 <sup>1</sup>
Administrateur délégué Home Invest Development SPRL Zou2 représentée par Madame Sophie Lambrighs	72 600 <sup>2</sup>	29 040	-	-
Direction effective	510 297 <sup>2</sup>	55 879	-	-

<sup>1</sup> Attribution de 1 200 actions de la société.

<sup>2</sup> Inclut la TVA sur la rémunération.



Odón Warland, Jette



## Autres intervenants

### Commissaire

Le commissaire de Home Invest Belgium est agréé par la Fsm. Il certifie notamment les comptes annuels de la SIR et revoit ses comptes semestriels.

SCRL Grant Thornton Réviseurs d'entreprises, représentée par Monsieur Dirk Van den Broeck a été nommé pour une durée de trois ans lors de l'Assemblée générale ordinaire tenue le 3 mai 2016. En date du 29 mars 2018, Home Invest Belgium a été informée de la nomination de Monsieur Philip Callens en qualité de nouveau représentant permanent de Grant Thornton à dater de ce jour, en remplacement de Monsieur Dirk Van den Broeck, empêché. Cette nomination a été approuvée le même jour par le comité de direction de la FSMA pour l'approbation des comptes de Home Invest Belgium clôturés au 31 décembre 2017.

Ses émoluments ont été fixés à € 28 000 sur une base annuelle, à augmenter de la TVA et à indexer. Le mandat du commissaire vient à échéance après l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2019.

€- TVA comprise	2017	2016
<b>Émoluments pour l'exercice du Commissaire (base statutaire)</b>		
Émoluments pour l'exercice du mandat de Commissaire	€ 37 250	€ 33 880
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières		
Autres missions d'attestation	€ 15 004	€ 7 250
Autres missions extérieures à la mission de révision	€ 24 034,63	€ 6 330
<b>TOTAL</b>	<b>€ 76 246,13</b>	<b>€ 47 470</b>

Le commissaire a examiné le présent rapport de gestion et confirmé que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes par rapport aux informations dont il a eu connaissance dans le cadre de son mandat.

Son rapport est intégré à celui relatif aux comptes annuels consolidés, repris dans la partie « États financiers » ciaprès.

### Expert immobilier

La société a désigné trois experts immobiliers, deux pour les immeubles dans le portefeuille localisés en Belgique et un pour les biens du portefeuille localisés aux Pays-Bas. Chaque expert réalise, pour sa part du portefeuille, l'évaluation de manière trimestrielle, ainsi qu'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 SIR ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d'autres moyens.

**Winssinger & Associés SA** (RPM Bruxelles : 0422.118.165), ayant son siège social chaussée de La Hulpe, 166 à 1170 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Christophe Ackermans, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour une partie des biens localisés en Belgique. Son mandat vient à échéance le 31 décembre 2020. Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

Surfaces à expertiser	par m <sup>2</sup> expertisé (HTVA)
Tranche de 0 à 125 000 m <sup>2</sup>	€ 0,40
Tranche de 125 001 et 175 000 m <sup>2</sup>	€ 0,35
Tranche supérieure à 175 000 m <sup>2</sup>	€ 0,30

Au cours de l'exercice 2017, le montant total des honoraires perçus par Winssinger & Associés s'est élevé à € 115 863TVAC.

**CBRE Valuations Services SPRL**, (RPM Bruxelles : 0859.928.556), ayant son siège social Avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Pieter Paepen, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour le solde des biens localisés en Belgique. Son mandat vient à échéance le 31 décembre 2019. Sa rémunération annuelle se calcule comme suit:

Surfaces à expertiser	par m <sup>2</sup> expertisé (HTVA)
Tranche de 0 à 125 000 m <sup>2</sup>	€ 0,375
Tranche de 125 001 à 175 000 m <sup>2</sup>	€ 0,325
Tranche supérieure à 175 001 m <sup>2</sup>	€ 0,275
Première évaluation	€ 0,5

Au cours de l'exercice 2017, le montant total des honoraires perçus par CBRE Valuations Services SPRL s'est élevé à € 0 TVAC.

**BNP Paribas Real Estate Hotels France**, ayant son siège social 167, quai de la Bataille de Stalingrad, à 92867 Issy-les-Moulineaux, France, et représentée par Mme Blandine Trotot, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour portefeuille immobilier de Port Zélande constitué des 248 maisons de vacances et 40 appartements.

Son mandat vient à échéance le 30 septembre 2019. Sa rémunération annuelle est fixée forfaitairement à € 2 500 HTVA par trimestre et à € 6 500 HTVA pour une première évaluation.

Au cours de l'exercice 2017, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s'est élevé à € 13 088 HTVA.

### Service financier

**BNP Paribas Fortis SA** (RPM Bruxelles : 0403.199.702), située rue Montagne du Parc, 3 à 1000 Bruxelles, est la banque centralisatrice chargée du service financier des actions de Home Invest Belgium (paiement des dividendes, souscription à des augmentations de capital, convocation aux Assemblées générales).

Sa rémunération est fixée de la manière suivante, à augmenter de la TVA :

Tires dématérialisés (HTVA)	0,12% de la valeur nette du coupon mis en paiement (HTVA)
Titres au porteur	2% de la valeur nette du coupon mis en paiement + €0,10 par coupure (HTVA)

Au cours de l'exercice 2017, le montant total des sommes payées par la société à BNP Paribas Fortis pour ces services s'est élevé à € 14 877, 33 TVAC.

### Liquidity provider

**La Banque Degroof Petercam** intervient en qualité de *liquidity provider* de l'action Home Invest Belgium. La rémunération du liquidity provider s'élève à € 20 000 HTVA par an.

## RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

### Prévention des conflits d'intérêts

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux articles 523, 524 et 524ter du Code des Sociétés, ainsi qu'aux articles 36 à 38 de la loi SIR du 12 mai 2014.

D'autres règles de prévention de conflits d'intérêts sont prévues dans la Charte de gouvernance d'entreprise<sup>1</sup> de Home Invest Belgium à laquelle tous les administrateurs de la SIR ont adhéré. Cette Charte prévoit notamment à l'article 4.8 : « (...) Si Home Invest Belgium se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas visée 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. (...) »

Des cumuls de mandats ou de fonctions peuvent également donner lieu à des conflits d'intérêts.

En fonction de circonstances concrètes,

- si des transactions se produisent entre Home Invest Belgium et VOP SA, dont M. Liévin Van Overstraeten est Administrateur délégué et M. Johan Van Overstraeten est administrateur, VOP SA aurait un intérêt opposé à celui de Home Invest Belgium ;
- si des transactions se produisent entre Home Invest Belgium et Axa Belgium, dont M. Wim Aourousseau est le Chief Investment Officer, Axa Belgium aurait un intérêt opposé à celui de Home Invest Belgium.

La Direction effective est soumise aux mêmes règles en matière de conflits d'intérêts que le Conseil d'administration. De même, Home Invest Belgium veille à demander à ses principaux fournisseurs de services d'adhérer à la Charte de gouvernance d'entreprise en matière de prévention de conflits d'intérêts et de délits d'initiés. Pour ce qui concerne plus particulièrement l'expert immobilier agréé de la SIR, la convention conclue avec Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de conflit d'intérêts, l'évaluation initiale du bien immobilier sera confiée à un autre expert immobilier.

L'article 37 de la loi du 12 mai 2014 a trouvé à s'appliquer à deux dossiers durant l'exercice 2017. Cet article prévoit des dispositions particulières lorsque des sociétés possédant une participation dans la SIR se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature

patrimoniale à l'occasion de l'opération envisagée par la SIR.

D'autre part, l'article 524 du Code des Sociétés a été appliqué sur base volontaire à une opération.

#### • Jourdan 95

La première opération concerne l'achat par Home Invest Belgium d'un immeuble de bureaux, appartenant à la SA AXA Belgium, situé rue Jourdan 89-103 à 1060 Saint-Gilles par acte authentique du 17 janvier 2017 pour un prix de 5 200 000 €.

Compte tenu du fait que la SA AXA Belgium puisse être qualifiée comme une société possédant une participation dans Home Invest Belgium au sens de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014, l'information a été communiquée à la FSMA par courrier du 11 janvier 2017. L'information a aussi été rendue publique dans un communiqué de presse du 17 janvier 2017 conformément à l'article 8 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014. Le communiqué précise que :

- l'immeuble a été acquis à des conditions de marché normales ;
- la transaction est conclue dans l'intérêt de Home Invest Belgium ;
- la transaction se situe dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise.

Home Invest Belgium vise en effet à étendre et à renouveler son portefeuille de bâtiments résidentiels, notamment à Bruxelles.

L'article 523 du Code des Sociétés ne devait pas être appliqué dans ce dossier puisqu'il ne règle pas les conflits d'intérêts purement fonctionnels. En effet, l'administrateur Wim Aourousseau est « Chief Investment Officer » (CIO) chez la SA AXA Belgium, mais non actionnaire de cette société<sup>2</sup>.

L'article 524 du Code des Sociétés ne devait pas non plus être appliqué parce que l'actionnaire à qui un avantage direct ou indirect serait attribué ne détient pas une influence décisive ou notable sur la désignation des administrateurs de cette société. En l'occurrence, la SA AXA Belgium ne détenait que 17,02 % du capital social de Home Invest Belgium.

#### • La scission partielle de la SA VOP

Le deuxième dossier concerne la scission partielle par absorption de la SA VOP. Par cette opération, Home Invest Belgium a acquis en septembre 2017 la pleine propriété d'un immeuble situé place de l'Amitié à 1160 Auderghem.

Les actionnaires de VOP sont la SA Stavos Luxembourg, M. Liévin Van Overstraeten et la SA Cocky, M. Liévin Van Overstraeten est administrateur délégué et M. Johan Van Overstraeten administrateur<sup>3</sup>. Toutes ces personnes sont aussi actionnaires de Home Invest Belgium. Compte tenu du fait que la SA V.O.P. puisse être qualifiée comme une société possédant une participation dans Home Invest Belgium au sens de l'article 37 de la loi SIR, cette information a été communiquée à la FSMA sur base de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 et de l'article 8 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. L'information a aussi été rendue publique dans deux communiqués de presse datant du 19 juillet 2017 et du 8 septembre 2017. La conclusion de ce communiqué précise que la société est d'avis que cette transaction est positive pour son développement.

L'article 523 du Code des Sociétés ne devait pas être appliqué dans ce dossier puisque la fusion par scission partielle est une décision prise par l'Assemblée générale des actionnaires et non par le Conseil d'administration.

Par ailleurs, l'article 524 du Code des Sociétés ne s'appliquait pas non plus en l'occurrence à cette scission partielle parce que cette disposition ne concerne pas les décisions qui doivent être prises par l'assemblée générale des actionnaires. Toutefois, le

Conseil d'administration de Home Invest Belgium a décidé d'appliquer cette disposition sur base volontaire. Un comité de trois administrateurs indépendants, assisté par PWC en qualité d'expert indépendant, a établi le rapport prévu par cette disposition.

La conclusion de ce comité était que :

1. la scission partielle et les conditions proposées étaient conformes aux pratiques de marché en vigueur ;
2. par conséquent, la scission partielle planifiée et les avantages qu'elle offre à la société ne sont pas de nature à occasionner un dommage abusif à la société à la lumière de sa politique menée.

D'autre part, Messieurs Liévin et Johan Van Overstraeten n'ont pas pris part à la délibération du conseil d'administration par application volontaire de l'article 523 du Code des Sociétés.



<sup>1</sup> La Charte de gouvernance d'entreprise est disponible sur le site internet de la société.

<sup>2</sup> Le Groupe Van Overstraeten est représenté au conseil d'administration de HIB par deux administrateurs (actuellement, M. L. Van Overstraeten et M. J. Van Overstraeten) et Axa Belgium est représentée au conseil d'administration de HIB par un administrateur (actuellement, M. W. Aourousseau).

## 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<sup>1</sup> applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la SIR par des administrateurs et des collaborateurs de la SIR et de ses filiales.

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 SIR n'est pas autorisée (« périodes fermées ») ;
- l'obligation de notification écrite dans les trois jours ouvrables suivant toute transaction portant sur des actions de la SIR au Compliance Officer et à la FSMA (au moyen d'une notification en ligne via l'application de la FSMA disponible sur son site internet).

## 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>2</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 :

- au 31 décembre 2017, le capital social de Home Invest Belgium est représenté par 3 299 858 actions ordinaires<sup>3</sup>, entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. La structure de l'actionariat est reprise dans la partie « L'action en bourse » du présent rapport financier annuel ;

- il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres ;
- il n'y a pas de détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'y a pas de système d'actionariat du personnel ;
- il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote ;
- à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a pas d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote ;
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont celles reprises dans les statuts de la société et dans la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- les règles applicables à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont celles reprises dans les statuts de la société, qui tiennent compte de la législation applicable en la matière (le Code des Sociétés, la loi du 12 mai 2014, l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées) ;

Le Conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 88 949 294,75) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 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 treize septembre deux mille dix-sept. En toutes hypothèses, le capital social ne pourra jamais dans le cadre de la présente autorisation être augmenté de plus de quatre-vingt-

huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 88 949 294,75). Au cours de l'exercice 2017, il n'y a pas eu de d'utilisation du capital autorisé; à la date du 31 décembre 2017, le capital autorisé encore disponible s'élève à (€ 88 949 294,75) ;

- Conformément à l'article 6.4 des statuts de Home Invest Belgium, la société peut procéder à l'acquisition ou à la prise en gage d'actions propres dans les limites suivantes :
  - d'une part, la possibilité d'acquérir, mettre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-cinq pour cent (65%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, aliénation ou mise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent trente-cinq pour cent (135%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, aliénation ou mise en gage), et ce, pour une période de cinq ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2016, en tenant compte de ce qu'à aucun moment la Société ne peut détenir plus de vingt pour cent (20%) du nombre total d'actions émises ;
  - et d'autre part, la possibilité d'acquérir, mettre en gage et aliéner pour compte de la société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'Assemblée générale des

actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette mise en gage ou cette aliénation est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une période de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société du 3 mai 2016 ;

- 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, à l'exception d'une clause dite de « changement de contrôle » (i) dans les conventions de crédit conclues avec la Banque Degroof Petercam et ING Bank België NV permettant aux banques respectives de résilier anticipativement la convention de crédit en cas de changement de contrôle et dans (ii) la documentation contractuelle de l'émission obligataire qui prévoit qu'en cas de changement dans le contrôle de la société, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises ;
- 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.



<sup>1</sup> Le Code de conduite est disponible sur le site internet de la société

<sup>2</sup> Voir également la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et l'article 21.2.6 de l'Annexe I au Règlement Prospectus 809/2004.

<sup>3</sup> Dont 11 712 actions en autocontrôle.

# ÉTATS FINANCIERS

## ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés .....	120
Comptes statutaires.....	148
Rapport du commissaire .....	151

# COMPTES CONSOLIDÉS<sup>1,2</sup>

## BILAN

ACTIF	Annexe	2017	2016
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>459 002 506</b>	<b>409 872 451</b>
B. Immobilisations incorporelles	15	416 024	278 118
C. Immeubles de placement	16	457 636 191	408 833 729
D. Autres immobilisations corporelles	18	391 371	102 316
E. Actifs financiers non courants	24	112 033	75 649
F. Créances de location-financement	19	446 887	582 639
<b>II. Actifs courants</b>		<b>11 058 584</b>	<b>9 429 070</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	20	0	1 457 192
C. Créances de location-financement	19	135 752	135 243
D. Créances commerciales	21	3 326 818	3 169 636
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	376 707	842 449
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	7 183 786	3 437 814
G. Comptes de régularisation	23	35 520	386 735
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>470 061 090</b>	<b>419 301 520</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>			
A. Capital	26	87 999 055	75 999 055
B. Primes d'émission	26	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	26	102 796 510	98 198 999
D. Résultat net de l'exercice	26	1 256 723	6 101 079
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>216 955 487</b>	<b>205 202 333</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>232 805 745</b>	<b>201 485 901</b>
B. Dettes financières non courantes	24	224 745 100	192 205 885
a. Etablissements de crédit		185 000 000	152 500 000
c. Autres		39 745 100	39 705 885
C. Autres passifs financiers non courants	24	8 060 644	9 280 017
<b>II. Passifs courants</b>		<b>20 299 859</b>	<b>12 613 287</b>
B. Dettes financières courantes	24	10 673 829	712 226
a. Etablissements de crédit		10 000 000	0
c. Autres		673 829	712 226
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	8 106 746	10 385 458
b. Autres		8 106 746	10 385 458
E. Autres passifs courants	25	62 656	90 680
F. Comptes de régularisation	23	1 456 627	1 424 923
<b>PASSIF</b>		<b>253 105 603</b>	<b>214 099 188</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>470 061 090</b>	<b>419 301 520</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>3</sup>		3 288 146	3 147 897
Valeur nette		216 955 487	205 202 333
Valeur nette par action		65,98	65,19
Valeur nette ajustée par action <sup>4</sup>		68,43	68,14
Endettement		243 588 331	203 394 248
Taux d'endettement		51,82%	48,51%

<sup>1</sup> Les comptes annuels consolidés 2017 de Home Invest Belgium englobent ceux de ses filiales et sont exprimés en € sauf si mentionné autrement.  
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. 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 SIR, sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel.

<sup>2</sup> La différence entre le Résultat net de l'exercice repris dans les fonds propres (€ 1 256 723) et le Résultat net de l'exercice repris dans le compte de résultat (€ 13 222 981) représente l'acompte sur dividende payé en décembre 2017 pour € 11 966 258.

<sup>3</sup> Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 11 712 actions en auto contrôle.

<sup>4</sup> Correspond à la Valeur nette ajustée pour exclure la juste valeur des instruments financiers de couverture.

## COMPTE DE RÉSULTAT

	Annexe	2017	2016
I. Revenus locatifs	4	22 683 114	18 979 691
III. Charges relatives à la location	4	-183 272	-178 922
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>22 499 843</b>	<b>18 800 769</b>
IV. Récupération de charges immobilières	5	136 764	86 482
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5	598 574	660 864
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5	-2 769 775	-2 705 975
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	-30 000	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>20 435 406</b>	<b>16 842 140</b>
IX. Frais techniques	6	-1 086 011	-843 970
X. Frais commerciaux	7	-342 219	-406 804
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	8	-289 436	-392 488
XII. Frais de gestion immobilière	8	-3 766 408	-2 780 000
XIII. Autres charges immobilières		19 853	-81 388
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-5 464 220</b>	<b>-4 504 650</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>14 971 186</b>	<b>12 337 491</b>
XIV. Frais généraux de la société	9	-1 066 763	-845 488
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-112 236	-29 448
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>13 792 187</b>	<b>11 462 554</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	10-20	719 633	279 654
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	1 450 369	11 295 322
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>15 962 188</b>	<b>23 037 530</b>
XX. Revenus financiers	11	90 494	78 701
XXI. Charges d'intérêts nettes	12	-3 548 571	-3 048 453
XXII. Autres charges financières	13	-65 034	-65 705
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	1 226 658	-2 025 345
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-2 296 453</b>	<b>-5 060 803</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>13 665 735</b>	<b>17 976 727</b>
XXIV. Impôts des sociétés	14	-361 199	-71 034
XXV. Exit tax		-81 555	0
<b>IMPÔT</b>		<b>-442 754</b>	<b>-71 034</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>13 222 981</b>	<b>17 905 693</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>		<b>13 222 981</b>	<b>17 905 693</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>		<b>4,14</b>	<b>5,69</b>

État du résultat global	2017	2016
<b>I. Résultat net</b>	<b>13 222 981</b>	<b>17 905 693</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global :</b>		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	-303 405
1. Instruments de couverture efficaces	0	-303 405
<b>RÉSULTAT GLOBAL (I + II)</b>	<b>13 222 981</b>	<b>17 602 288</b>

Le Résultat net de l'exercice (€ 13 222 981) est intégralement repris dans la rubrique D. Résultat net de l'exercice dans les fonds propres mais déduction faite de l'acompte sur dividende versé en décembre 2017 à concurrence de € 11 966 258,17.

## TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
<b>SOLDE AU 31/12/2015</b>	<b>76 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>105 544 309</b>	<b>-27 453 339</b>
Transfert						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-7 221 461	2 071 300
Dividende distribué						
Acompte sur dividende						
Acompte sur dividende						
Résultat de l'exercice						
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Reclassement instruments de couverture						
Variation de la juste valeur des immeubles					10 105 545	-4 113 677
<b>SOLDE AU 31/12/2016</b>	<b>76 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>108 428 393</b>	<b>-29 495 716</b>
<b>SOLDE AU 31/12/2016</b>	<b>76 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>108 428 393</b>	<b>-29 495 716</b>
Transfert						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-5 529 628	1 327 794
Dividende distribué						
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						
Acompte sur dividende						
Résultat de l'exercice						
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Reclassement instruments de couverture						
Variation de la juste valeur des immeubles					17 402 429	-6 107 108
Scission partielle VOP	12 000 000					
Attribution d'actions en auto contrôle						
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>249 031 199</b>	<b>98 778</b>	<b>120 301 194</b>	<b>-34 275 030</b>

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
-1 006 688	0,00	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632
				-3 271 610	3 271 610	0
				5 150 161		0
					-12 591 588	-12 591 588
					11 804 614	11 804 614
					-11 804 614	-11 804 614
					17 905 693	17 905 693
-303 405						-303 405
	-5 944 578			5 944 578		0
					-5 991 869	0
<b>-1 310 093</b>	<b>-5 944 578</b>	<b>-757 323</b>	<b>1 259 467</b>	<b>25 920 070</b>	<b>6 101 079</b>	<b>205 202 333</b>
<b>-1 310 093</b>	<b>-5 944 578</b>	<b>-757 323</b>	<b>1 259 467</b>	<b>25 920 070</b>	<b>6 101 079</b>	<b>205 202 333</b>
				-6 768 191	6 768 191	0
				4 201 834		0
					-13 378 562	-13 378 562
					11 804 614	11 804 614
					-11 966 258	-11 966 258
					13 222 981	13 222 981
0	-2 025 345			2 025 345		0
1 310 093	-1 310 093					0
					-11 295 322	0
						12 000 000
			70 380			70 380
<b>0,03</b>	<b>-9 280 017</b>	<b>-686 943</b>	<b>1 259 467</b>	<b>25 379 059</b>	<b>1 256 723</b>	<b>216 955 487</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

	2017	2016
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>3 437 814</b>	<b>2 487 426</b>
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>7 288 851</b>	<b>18 778 554</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>13 222 981</b>	<b>19 931 038</b>
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	15 962 188	23 037 530
Intérêts reçus	90 494	78 701
Intérêts payés	-3 613 605	-3 114 159
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 226 658	0
Impôts	-442 754	-71 034
<b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante</b>	<b>-3 221 069</b>	<b>-11 498 740</b>
Amortissements et réductions de valeur	105 211	76 236
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	105 211	76 236
Autres éléments non-monétaires	-2 606 647	-11 295 322
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1 450 369	-11 295 322
-Autres transactions de nature non courante	-1 156 278	0
Gain sur réalisation d'actifs	-719 633	-279 654
-Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-719 633	-279 654
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-2 713 062</b>	<b>10 346 256</b>
Mouvement des éléments d'actif	828 115	6 842 801
-Actifs financiers courants	-509	-509
-Créances commerciales	547	7 501 489
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	465 742	-566 580
-Comptes de régularisations	362 335	-91 599
Mouvement des éléments du passif	-3 541 177	3 503 455
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	-3 544 857	4 145 324
-Autres passifs courants	-28 024	-532 338
-Comptes de régularisation	31 704	-109 531
<b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>-32 541 887</b>	<b>-49 768 207</b>
Immeubles de placement - investissements activés	-4 990 057	-11 932 359
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-3 769 711	-39 012 825
Désinvestissements	11 407 839	18 185 471
Projets de développement	-28 815 412	-15 537 258
Autres immobilisations incorporelles	-140 612	-274 542
Autres immobilisations corporelles	-391 560	-25 334
Actifs financiers non courants	-24 242	-1 463
Acquisitions de filiales	-5 818 133	-1 169 897
<b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>28 999 009</b>	<b>31 947 627</b>
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	42 539 215	44 539 215
Dividende de l'exercice précédent	-1 573 949	-786 974
Dividende intérimaire	-11 966 258	-11 804 614
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE PÉRIODE</b>	<b>7 183 786</b>	<b>3 437 814</b>
<b>Note A Acquisition de filiales</b>	<b>INVESTERS</b>	<b>S&amp;F</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	642 089	2 102
Immeubles de placement	4 507 877	2 500 051
Autres actifs non courant	4 856	0
Créances commerciales	17 901	4 075
Comptes de régularisation de l'actif	6 924	4 198
Autres dettes courantes	-314 454	-902 322
Dettes commerciales	-10 973	0
Total des acquisitions	4 854 220	1 608 104
Cash flow des filiales	-642 089	-2 102
<b>Cash flow sur acquisition de filiales</b>	<b>4 212 131</b>	<b>1 606 002</b>

## Notes sur les comptes consolidés

## ANNEXE 1 : INFORMATION GÉNÉRALE SUR LA SOCIÉTÉ

Home Invest Belgium SA est une SIR et est constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi en Belgique, à 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe 46. La Société est cotée au marché continu sur Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de ses filiales, la SPRL Charlent 53 Freehold, la SA Investors et la SA S&F Immobilière.

## ANNEXE 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

## DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. En application de l'article 11 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des SIR, Home Invest Belgium établit ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS.

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

## BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers sont présentés en euro sauf si mentionné différemment. Ils sont établis sur base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

## BASE DE CONSOLIDATION

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses filiales.

Les filiales sont des entités contrôlées par le groupe. Un contrôle existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement le pouvoir sur l'entité ; est exposée ou a des droits sur les rendements variables du fait de son implication dans cette entité ; a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements.

Etant donné que Home Invest Belgium détient plus que la moitié des actions/droits de vote de ses filiales, les filiales sont contrôlées par Home Invest Belgium (IFRS 12 § 7 (a)).

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.

## GOODWILL - BADWILL

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

Le Goodwill négatif (badwill) est la différence négative entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Ce goodwill négatif est repris, immédiatement, par le reprenneur, dans le compte de résultats.

Le norme IFRS 3 – Regroupement d'entreprises - régit le traitement comptable du Goodwill ou Badwill et renvoie également à l'IAS 36 – Dépréciation d'actifs - concernant le test de dépréciation à réaliser chaque année.

## IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

## IMMEUBLES DE PLACEMENT

**Les immeubles de placement 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.

À la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Un expert immobilier indépendant externe établi de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.à.d. en valeur dite « d'investissement »). L'expert procède à son évaluation sur base de 2 méthodes : la capitalisation de la valeur locative estimée; la valorisation unitaire. L'expert peut être amené à utiliser des méthodes alternatives pour expertiser des biens immobiliers.

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

- 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 valeur d'investissement l'intégralité des droits d'enregistrement, suivant la réglementation régionale applicable (2% aux Pays-Bas, 10% en Flandres ou 12,5% à Bruxelles et en Wallonie) ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, la SIR apporte sur la valeur d'investissement déterminée par 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 suite à l'estimation des experts qui ont analysé un échantillon de 220 transactions réalisées sur le marché belge entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards, et qui ont déterminé la moyenne pondérée de ces droits à 2,5%<sup>1</sup>.
- 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 sont appliqués uniquement à la valeur d'investissement des terrains sur lesquels ils sont construits.

### Traitement comptable de la valorisation des immeubles de placement en exploitation

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » dans les lignes « A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement » ou « B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement ».

En ce qui concerne les variations des frais et droits, ils sont repris sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » dans les lignes « C. Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » ou « D. Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

L'affectation s'effectue alors dans les fonds propres sous la rubrique C. Réserves – « b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » et « c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) ».

### Travaux 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 des 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 niveau 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, de chaudières, de 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, conseillers juridiques), les assurances, la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts pendant la construction.

### Réalisation d'actifs immobiliers

Lors d'une vente d'un actif immobilier, le prix de vente brut diminué des frais de commercialisation est repris dans la rubrique du compte de résultat XVI.A. Ventes nettes d'immeubles tandis que l'annulation de la dernière juste valeur expertisée se retrouve en négatif dans la rubrique XVI.B. Valeur comptable des immeubles vendus.

La plus-value réalisée et distribuée à l'actionnaire se calcule par différence entre le prix de vente net des frais de commercialisation et la valeur d'acquisition historique majorée des investissements ultérieurs. Compte tenu que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur est déjà reconnue dans le compte de résultat, il y a lieu d'opérer une annulation complémentaire des plus-values latentes et droits de mutation antérieurement comptabilisés dans la "réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers" par reclassement dans l'affectation du résultat en plus-values distribuables. Cette dernière opération est réalisée la même année que la vente de l'actif immobilier.

Ces montants sont repris intégralement dans le Schéma de calcul du montant visé à l'article 13 §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la Loi du 16 juin 2014 et publié ci-dessous.

### Projets de développement

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. À 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 (architectes, bureaux d'études, project management, conseillers juridiques), les assurances, la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts pendant le développement.

### Commissions payées

La comptabilisation des commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction est réalisée comme suit :

- Tous les frais de transactions ainsi que les commissions encourus lors de l'acquisition d'un immeuble sont activés avec le prix d'acquisition de l'immeuble.
- Tous les frais de transactions ainsi que les commissions encourus lors de l'achat d'actions d'une société immobilière sont pris en compte de résultat dans la rubrique XIV Frais généraux.
- Tous les frais de transactions ainsi que les commissions encourus lors d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions ou d'un apport d'actifs par fusion sont repris en moins de l'augmentation de capitale réalisée.
- Les commissions relatives à la location des immeubles sont reprises dans le compte de résultat dans la rubrique X Frais commerciaux.

### 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 pour Winlris et 6 ans pour Axxerion
- Mobilier et matériel de bureau : 10 ans
- Aménagements des bureaux : en fonction de la durée du bail, avec un maximum de 6 ans.

### Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés au 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 et sont comptabilisés selon la norme IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et valorisation.

On peut distinguer :

- les actifs financiers évalués à leur juste valeur : actifs détenus à des fins de transactions, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme. 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 : actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance arrêtée, que la Société a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance. Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

### Passifs financiers

Les passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

<sup>1</sup> Le traitement comptable (2,5% droit de mutation) est détaillé dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.



**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 :

- **Couverture économique**  
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.
- **Couverture de flux de trésorerie**  
La partie efficace des bénéfices ou pertes des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises 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.

**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 et entièrement 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.

Relevons que compte tenu de la spécificité des ventes à la découpe (soit unité par unité) qui sont opérées sur plusieurs exercices, le reclassement dans cette rubrique n'est pas opéré.

**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.

**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.

**Capital - Dividendes**

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

Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation des actions propres rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés aux capitaux propres.

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée générale des actionnaires. Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dettes dès que le Conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

**Provisions**

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque :

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

**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 SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'un montant correspondant à la différence entre la valeur de marché de l'immeuble et la valeur comptable du bien qui sera acquis dans la fusion et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion.

**Produits**

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simples sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Les indemnités de résiliation sont comptabilisées intégralement au moment de leur facturation dans la rubrique I.E. des Revenus locatifs.

**Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement**

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu au 31 décembre de l'exercice écoulé. Ce résultat est présenté sous la rubrique XVI. « Résultat sur vente d'immeubles de placement » du compte de résultat.

Lors de l'élaboration du schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup> de l'A.R. du 13 juillet 2014, le résultat distribuable reprend la rubrique « +/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées) », permettant ainsi de tenir compte de la valeur initiale d'acquisition.

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

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 2017, à savoir :

- IFRS 9 Instruments financiers : classification et évaluation qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- IFRS 15 Produits des contrats avec les clients qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- IFRS 16 « Leases » qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- Modifications d'IAS 12 sur la comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;
- Modifications d'IAS 7 : Initiative concernant les informations à fournir qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;
- Modifications d'IAS 40 : Transfert des immeubles de placement qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sous réserve d'approbation par l'UE ;
- IFRIC Interprétation 22 : Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sous réserve d'approbation par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 2 : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- Modification d'IFRS 4 : Application d'IFRS 9, Instruments financiers et d'IFRS 4, Contrats d'assurance qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- Processus d'améliorations annuelles des IFRS : cycle 2015-2017, qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sous réserve d'approbation par l'UE ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 23 : incertitude relative aux traitements fiscaux qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sous réserve d'approbation par l'UE ;
- Modification d'IFRS 9 : clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sous réserve d'approbation par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 28 intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sous réserve d'approbation par l'UE ;
- IFRS 17 – Contrats d'assurance qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 sous réserve d'approbation par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 19 Plan Amendment, Curtailment or Settlement en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sous réserve d'approbation par l'UE.

L'application future de ces normes ou interprétations n'aura aucun impact matériel sur les comptes annuels.

## ANNEXE 3 : INFORMATIONS SEGMENTÉES

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

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

En termes de répartition géographique, les immeubles de placement de Home Invest Belgium sont majoritairement situés à Bruxelles.

Les colonnes « non affecté » reprennent les montants qu'il est impossible d'attribuer à une de ces trois catégories, par exemple :

- la rubrique XII. reprend principalement les frais de personnel et des bureaux internes,
- les rubriques XXI., XXII., et XXIII qui concernent les crédits et produits financiers non attribuables spécifiquement à un immeuble.

### COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION

2017	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	22 683 114	12 800 798	2 007 308	5 247 454	2 627 554	
III. Charges relatives à la location (+/-)	-183 272	-104 446	-10 251	5 169		-73 744
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>22 499 843</b>	<b>12 696 352</b>	<b>1 997 058</b>	<b>5 252 623</b>	<b>2 627 554</b>	<b>-73 744</b>
IV. Récupération de charges	136 764	113 124	9 263	14 377		
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	598 574	170 432	31 825	355 002	41 316	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 769 775	-1 919 981	-186 787	-621 079	-41 927	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-30 000	-30 000				
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>20 435 406</b>	<b>11 029 927</b>	<b>1 851 358</b>	<b>5 000 923</b>	<b>2 626 943</b>	<b>-73 744</b>
IX. Frais techniques (-)	-1 086 011	-731 846	-106 612	-247 553		
X. Frais commerciaux (-)	-342 219	-225 322	-51 637	-65 260		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-289 436	-177 754	-41 540	-70 142		
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-3 766 408	-20 610	0	-25 681	-66 865	-3 653 251
XIII. Autres charges immobilières (-)	19 853	15 526	4 328			
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-5 464 220</b>	<b>-1 140 006</b>	<b>-195 461</b>	<b>-408 637</b>	<b>-66 865</b>	<b>-3 653 251</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>14 971 186</b>	<b>9 889 920</b>	<b>1 655 896</b>	<b>4 592 286</b>	<b>2 560 077</b>	<b>-3 726 995</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 066 763					-1 066 763
XV. Autres revenus et charges	-112 236					-112 236
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13 792 187</b>	<b>9 889 920</b>	<b>1 655 896</b>	<b>4 592 286</b>	<b>2 560 077</b>	<b>-4 905 994</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	719 633	761 779	127 823			-169 969
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 450 369	3 203 483	-750 284	-1 702 558	699 729	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>15 962 188</b>	<b>13 855 182</b>	<b>1 033 435</b>	<b>2 889 728</b>	<b>3 259 806</b>	<b>-5 075 963</b>
XX. Revenus financiers (+)	90 494	71 566				18 928
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 548 571					-3 548 571
XXII. Autres charges financières (-)	-65 034					-65 034
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 226 658					1 226 658
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 296 453</b>	<b>71 566</b>				<b>-2 368 019</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>13 665 735</b>	<b>13 926 749</b>	<b>1 033 435</b>	<b>2 889 728</b>	<b>3 259 806</b>	<b>-7 443 982</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-361 199					-361 199
XXV. Exit tax	-81 555					-81 555
<b>IMPÔT</b>	<b>-442 754</b>					<b>-442 754</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>13 222 981</b>	<b>13 926 749</b>	<b>1 033 435</b>	<b>2 889 728</b>	<b>3 259 806</b>	<b>-7 886 737</b>

### COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION

2016	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	18 979 691	11 386 568	2 285 745	5 114 285	193 094	
III. Charges relatives à la location (+/-)	-178 922	-56 269	-17 549	-46 735		-58 369
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>18 800 769</b>	<b>11 330 299</b>	<b>2 268 195</b>	<b>5 067 549</b>	<b>193 094</b>	<b>-58 369</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)	86 482	73 472	8 612	4 398		
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	660 864	238 818	74 950	347 096		
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 705 975	-1 863 438	-232 589	-609 948		
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)						
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16 842 140</b>	<b>9 779 152</b>	<b>2 119 168</b>	<b>4 809 095</b>	<b>193 094</b>	<b>-58 369</b>
IX. Frais techniques (-)	-843 970	-534 739	-61 136	-248 094		
X. Frais commerciaux (-)	-406 804	-334 477	-31 102	-41 226		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-392 488	-231 006	-25 006	-136 475		
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 780 000	-205	-7 020	-23 467		-2 749 307
XIII. Autres charges immobilières (-)	-81 388	-82 885	-450	-8 204		10 151
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-4 504 650</b>	<b>-1 183 313</b>	<b>-124 714</b>	<b>-457 466</b>	<b>0</b>	<b>-2 739 156</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>12 337 491</b>	<b>8 595 839</b>	<b>1 994 454</b>	<b>4 351 629</b>	<b>193 094</b>	<b>-2 797 525</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-845 488					-1 068 093
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-29 448					-112 236
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>11 462 554</b>	<b>8 595 839</b>	<b>1 994 454</b>	<b>4 351 629</b>	<b>193 094</b>	<b>-3 977 854</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	279 654	115 111	325 072			-160 529
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	11 295 322	11 201 277	254 104	287 017	-447 076	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>23 037 530</b>	<b>19 912 228</b>	<b>2 573 630</b>	<b>4 638 645</b>	<b>-253 982</b>	<b>-4 138 384</b>
XX. Revenus financiers (+)	78 701	76 586				2 116
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 048 453					-3 606 773
XXII. Autres charges financières (-)	-65 705					-63 846
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-2 025 345					1 226 658
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 060 803</b>	<b>76 586</b>				<b>-2 441 845</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>17 976 727</b>	<b>19 988 813</b>	<b>2 573 630</b>	<b>4 638 645</b>	<b>-253 982</b>	<b>-6 580 229</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-71 034					-456 803
XXV. Exit tax						
<b>IMPÔT</b>	<b>-71 034</b>					<b>-456 803</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>17 905 693</b>	<b>19 988 813</b>	<b>2 573 630</b>	<b>4 638 645</b>	<b>-253 982</b>	<b>-7 037 032</b>

## COMPTÉ DE RÉSULTAT PAR TYPE

2017	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc > € 2.500.000	Immeubles en bloc < € 2.500.000	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	22 683 114	15 012 577	7 352 988	317 549	
III. Charges relatives à la location (+/-)	-183 272	-109 527	0	0	-73 744
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>22 499 843</b>	<b>14 903 050</b>	<b>7 352 988</b>	<b>317 549</b>	<b>-73 744</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)	136 764	122 700	13 344	720	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	598 574	152 123	394 513	51 938	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 769 775	-2 215 107	-491 557	-63 111	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-30 000	-30 000			
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>20 435 406</b>	<b>12 932 766</b>	<b>7 269 288</b>	<b>307 097</b>	<b>-73 744</b>
IX. Frais techniques (-)	-1 086 011	-909 360	-168 745	-7 906	
X. Frais commerciaux (-)	-342 219	-322 548	-17 493	-2 178	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-289 436	-240 178	-29 922	-19 336	
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-3 766 408	-46 292	-66 865		-3 653 251
XIII. Autres charges immobilières (-)	19 853	19 853	0		0
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-5 464 220</b>	<b>-1 498 524</b>	<b>-283 026</b>	<b>-29 420</b>	<b>-3 653 251</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>14 971 186</b>	<b>11 434 242</b>	<b>6 986 262</b>	<b>277 677</b>	<b>-3 726 995</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 066 763				-1 066 763
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-112 236				-112 236
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13 792 187</b>	<b>11 434 242</b>	<b>6 986 262</b>	<b>277 677</b>	<b>-4 905 994</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	719 633	889 602			-169 969
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 450 369	2 221 203	-188 785	-582 049	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>15 962 188</b>	<b>14 545 047</b>	<b>6 797 477</b>	<b>-304 372</b>	<b>-5 075 963</b>
XX. Revenus financiers (+)	90 494			71 566	18 928
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 548 571				-3 548 571
XXII. Autres charges financières (-)	-65 034				-65 034
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 226 658				1 226 658
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 296 453</b>			<b>71 566</b>	<b>-2 368 019</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>13 665 735</b>	<b>14 545 047</b>	<b>6 797 477</b>	<b>-232 806</b>	<b>-7 443 982</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-361 199				-361 199
XXV. Exit tax	-81 555				-81 555
<b>IMPÔT</b>	<b>-442 754</b>				<b>-442 754</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>13 222 981</b>	<b>14 545 047</b>	<b>6 797 477</b>	<b>-232 806</b>	<b>-7 886 737</b>

## COMPTÉ DE RÉSULTAT PAR TYPE

2016	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc > € 2.500.000	Immeubles en bloc < € 2.500.000	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	18 979 691	13 787 348	4 834 669	357 675	
III. Charges relatives à la location (+/-)	-178 922	-87 748	-35 072	2 266	-58 369
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>18 800 769</b>	<b>13 699 600</b>	<b>4 799 597</b>	<b>359 941</b>	<b>-58 369</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)	86 482	86 032	0	450	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles	660 864	186 466	425 665	48 733	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 705 975	-2 201 120	-441 366	-63 489	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0				
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16 842 140</b>	<b>11 770 977</b>	<b>4 783 897</b>	<b>345 635</b>	<b>-58 369</b>
IX. Frais techniques (-)	-843 970	-725 037	-107 557	-11 376	
X. Frais commerciaux (-)	-406 804	-402 178	-283	-4 344	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-392 488	-324 759	-22 230	-45 498	
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 780 000	-22 199	-8 493		-2 749 307
XIII. Autres charges immobilières (-)	-81 388	-83 194	-8 345		10 151
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-4 504 650</b>	<b>-1 557 367</b>	<b>-146 909</b>	<b>-61 217</b>	<b>-2 739 156</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>12 337 491</b>	<b>10 213 610</b>	<b>4 636 988</b>	<b>284 418</b>	<b>-2 797 525</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-845 488				-1 068 093
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-29 448				-112 236
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>11 462 554</b>	<b>10 213 610</b>	<b>4 636 988</b>	<b>284 418</b>	<b>-3 977 854</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	279 654	440 184			-160 529
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	11 295 322	11 861 831	-465 682	-100 827	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>23 037 530</b>	<b>22 515 624</b>	<b>4 171 306</b>	<b>183 591</b>	<b>-4 138 384</b>
XX. Revenus financiers (+)	78 701			76 586	2 116
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 048 453				-3 606 773
XXII. Autres charges financières (-)	-65 705				-63 846
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-2 025 345				1 226 658
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 060 803</b>			<b>76 586</b>	<b>-2 441 845</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>17 976 727</b>	<b>22 515 624</b>	<b>4 171 306</b>	<b>260 177</b>	<b>-6 580 229</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-71 034				-456 803
XXV. Exit tax					
<b>IMPÔT</b>	<b>-71 034</b>				<b>-456 803</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>17 905 693</b>	<b>22 515 624</b>	<b>4 171 306</b>	<b>260 177</b>	<b>-7 037 032</b>

## BILAN PAR TYPE DE BIENS

2017	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc > € 2.500.000	Immeubles en bloc < € 2.500.000	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	423 105 968	363 798 520	55 768 780	3 538 667	
Immeubles de placement -Projets de	34 530 224	34 530 224			
Actifs détenus en vue de la vente					
Créances de location financement	582 639			582 639	
Autres actifs	11 842 260				11 842 260
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>470 061 090</b>	<b>398 328 744</b>	<b>55 768 780</b>	<b>4 121 305</b>	<b>11 842 260</b>
<b>Pourcentage par secteur</b>	<b>100,00%</b>	<b>84,74%</b>	<b>11,86%</b>	<b>0,88%</b>	<b>2,52%</b>
Capitaux propres	216 955 487				216 955 487
Passifs	253 105 603				253 105 603
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>470 061 090</b>				<b>470 061 090</b>

## AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

2017	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc > € 2.500.000	Immeubles en bloc < € 2.500.000	Non affecté
Immeubles de placement					
Investissements	4 990 057	4 747 006	131 224	111 827	
Autres immobilisations corporelles					
Investissements	589 960				589 960
Amortissements	-198 589				-198 589
Immobilisations incorporelles					
Investissements	458 932				458 932
Amortissements	-42 908				-42 908

Les autres immobilisations corporelles sont décrites à l'annexe 18.  
Les immobilisations incorporelles sont décrites à l'annexe 15.

## BILAN PAR RÉGION

2017	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	423 105 968	267 496 665	39 375 322	67 130 060	49 103 922	
Immeubles de placement – Projets de développement	34 530 224	27 743 288	6 786 935			
Actifs détenus en vue de la vente						
Créances de location financement	582 639	582 639				
Autres actifs	11 842 260					11 842 260
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>470 061 090</b>	<b>295 822 592</b>	<b>46 162 257</b>	<b>67 130 060</b>	<b>49 103 922</b>	<b>11 842 260</b>
<b>Pourcentage par secteur</b>	<b>100,00%</b>	<b>62,93%</b>	<b>9,82%</b>	<b>14,28%</b>	<b>10,45%</b>	<b>2,52%</b>
Capitaux propres	216 955 487					216 955 487
Passifs	253 105 603					253 105 603
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>470 061 090</b>					<b>470 061 090</b>

## BILAN PAR TYPE DE BIENS

2016	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc > € 2.500.000	Immeubles en bloc < € 2.500.000	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	381 316 652	321 481 422	55 826 341	4 008 889	
Immeubles de placement -Projets de	27 517 077	27 517 077			
Actifs détenus en vue de la vente	1 457 192	1 457 192			
Créances de location financement	717 882			717 882	
Autres actifs	8 292 718				8 292 718
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>419 301 520</b>	<b>350 455 691</b>	<b>55 826 341</b>	<b>4 726 770</b>	<b>8 292 718</b>
<b>Pourcentage par secteur</b>	<b>100,00%</b>	<b>83,58%</b>	<b>13,31%</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,98%</b>
Capitaux propres	205 202 333				205 202 333
Passifs	214 099 188				214 099 188
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>419 301 520</b>				<b>419 301 520</b>

## AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

2016	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc > € 2.500.000	Immeubles en bloc < € 2.500.000	Non affecté
Immeubles de placement					
Investissements	11 932 359	3 720 496	8 188 053	23 810	
Autres immobilisations corporelles					
Investissements	534 763				534 763
Amortissements	-432 447				-432 447
Immobilisations incorporelles					
Investissements	318 320				318 320
Amortissements	-40 202				-40 202

## BILAN PAR RÉGION

2016	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	381 316 652	234 841 512	37 913 104	67 851 252	40 710 784	
Immeubles de placement – Projets de développement	27 517 077	23 535 745	3 981 332			
Actifs détenus en vue de la vente	1 457 192	923 556	533 636			
Créances de location financement	717 882	717 882				
Autres actifs	8 292 718					8.292.718
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>419 301 520</b>	<b>260 018 694</b>	<b>42 428 072</b>	<b>67 851 252</b>	<b>40 710 784</b>	<b>8.292.718</b>
<b>Pourcentage par secteur</b>	<b>100,00%</b>	<b>62,01%</b>	<b>10,12%</b>	<b>16,18%</b>	<b>8,66%</b>	<b>1,98%</b>
Capitaux propres	205 202 333					205 202 333
Passifs	214 099 188					214 099 188
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>419 301 520</b>					<b>419 301 520</b>

**ANNEXE 4 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES**

COMPTE DE RÉSULTAT	2017	2016
I. Revenus locatifs (+)		
A. Loyers	22 619 301	18 959 663
C. Gratuités locatives	-53 941	-77 186
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	117 753	97 214
III. Charges relatives à la location (+/-)		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-101 173	-108 248
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-150 195	-207 574
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	68 096	136 900
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>22 499 843</b>	<b>18 800 769</b>

Les revenus locatifs progressent suite à l'acquisition et la livraison de nouveaux immeubles.

**ANNEXE 5 : RÉSULTAT IMMOBILIER**

	2017	2016
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>22 499 843</b>	<b>18 800 769</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)		
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	136 764	86 482
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles		
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	67 818	56 511
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	530 756	604 353
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)		
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-458 146	-494 623
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2 311 629	-2 211 352
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-30 000	0
<b>TOTAL</b>	<b>-2 064 437</b>	<b>-1 958 629</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>20 435 406</b>	<b>16 842 140</b>

La refacturation de charges locatives concerne principalement les 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.

Les charges locatives exposées par le propriétaire concernent toutes les charges des immeubles dont les loyers payés par les locataires incluent tous les services et charges.

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**

	2017	2016
IX. Frais techniques (-)		
A. Frais techniques récurrents		
1. Réparations	-919 824	-734 101
3. Primes d'assurances	-131 913	-140 491
B. Frais techniques non récurrents		
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, ...)	-47 359	-22 287
2. Sinistres	13 084	52 909
<b>TOTAL</b>	<b>-1 086 011</b>	<b>-843 970</b>

Dans le cadre de son budget prévisionnel annuel, Home Invest Belgium détermine une politique spécifique d'entretien et de rénovation pour chacun de ses immeubles, afin que ceux-ci correspondent au mieux aux exigences du marché locatif. Les frais techniques se produisent lors des sorties locatives ou en cas de réparations nécessaires en cours de bail.

**ANNEXE 7 : FRAIS COMMERCIAUX**

	2017	2016
X. Frais commerciaux (-)		
A. Commissions d'agence	-266 421	-249 034
B. Publicité	-50 619	-96 946
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	-25 179	-60 824
<b>TOTAL</b>	<b>-342 219</b>	<b>-406 804</b>

Les frais de commercialisation sont en diminution par rapport à 2016.

**ANNEXE 8 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS - FRAIS DE GESTION**

	2017	2016
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-289 436	-392 488
XII. Frais de gestion immobilière (-)		
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-284 123	-81 548
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-3 482 285	-2 698 451
XIII. Autres charges immobilières (-)	19 853	-81 388
<b>TOTAL</b>	<b>-4 035 990</b>	<b>-3 253 875</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-5 464 220</b>	<b>-4 504 650</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>14 971 186</b>	<b>12 337 491</b>

Les charges internes de gestion d'immeubles comprennent principalement les frais de personnel exposés en cours d'exercice.

**ANNEXE 9 : FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ**

	2017	2016
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>14 971 186</b>	<b>12 337 491</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 066 763	-845 488
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-112 236	-29 448
<b>TOTAL</b>	<b>-1 178 999</b>	<b>-874 937</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13 792 187</b>	<b>11 462 554</b>

Les frais généraux concernent principalement les frais liés aux publications, aux évaluations du portefeuille, aux frais exposés dans le cadre de due diligences (expertises techniques, due diligence juridique, ...) et à la taxe d'abonnement.

**ANNEXE 10 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION**

	2017	2016
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13 792 187</b>	<b>11 462 554</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	719 633	279 654
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	11 273 651	18 185 471
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-10 554 018	-17 905 816
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 450 369	11 295 322
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	8 743 019	18 724 402
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1 437 982	-1 321 973
C. Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	130 419	75 767
D. Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5 985 086	-6 182 874
<b>TOTAL</b>	<b>2 170 002</b>	<b>11 574 976</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>15 962 188</b>	<b>23 037 530</b>

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des ventes d'immeubles. Le détail complet des ventes conclues et des plus-values réalisées est repris dans le chapitre Rapport de Gestion.

Pour mémoire, le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé par différence entre le prix de vente diminué des frais liés à la conclusion de ces ventes (rubrique XVI.A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI.B.).

Conformément à l'article 13 §1er - 1<sup>o</sup> de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et son annexe C, sont distribuables les plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31/12/2017, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 4 921 467 (par rapport à la valeur d'acquisition) tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 719 633.

## ANNEXE 11 : REVENUS FINANCIERS

	2017	2016
XX. Revenus financiers (+)		
A. Intérêts et dividendes perçus	18 928	2 116
B. Redevances de location-financement et similaires	71 566	76 586
<b>TOTAL</b>	<b>90 494</b>	<b>78 701</b>

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de trésorerie. Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits à l'Annexe 19.

## ANNEXE 12 : CHARGES D'INTÉRÊTS

	2017	2016
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-2 580 286	-2 144 866
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
1. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	-208 099
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-968 285	-695 489
<b>TOTAL</b>	<b>-3 548 571</b>	<b>-3 048 453</b>

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture découlent de 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. Pour plus de détail quant à la structuration de la dette financière, veuillez-vous référer à l'Annexe 24 reprise ci-dessous.

## ANNEXE 13 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

	2017	2016
XXII. Autres charges financières (-)		
A. Frais bancaires et autres commissions	-61 842	-65 705
B. Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-2 522	0
D. Autres	-671	0
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		
A. Instruments de couverture autorisés		
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en	1 226 658	-2 025 345
<b>TOTAL</b>	<b>1 161 624</b>	<b>-2 091 051</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 296 453</b>	<b>-5 060 803</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>13 665 735</b>	<b>17 976 727</b>

La variation de la juste valeur des actifs financiers concerne les instruments financiers, considérés comme inefficaces suite à l'application de l'IAS 39, et comptabilisés en compte de résultat. Cette charge ou produit purement latente n'est valable que dans l'hypothèse où la SIR ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits et est annulée dans le calcul du résultat distribuable.

## ANNEXE 14 : IMPÔTS SUR RÉSULTAT

	2017	2016
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>13 665 735</b>	<b>17 976 727</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-361 199	-71 034
XXV. Exit tax (-)	-81 555	0
<b>IMPÔT</b>	<b>-442 754</b>	<b>-71 034</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>13 222 981</b>	<b>17 905 693</b>

Les SIR 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 en Belgique. Les filiales ne disposent pas de ce régime fiscal spécifique.

A noter que les revenus provenant des Pays-Bas sont taxés à la source.

Le tout constituant les impôts exigibles supportés par Home Invest Belgium.

Relevons qu'en 2017, suite à la fusion avec sa filiale Home Invest Development, une Exit Tax de € 81.555 a été payée.

## ANNEXE 15 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2017	2016
<b>Immobilisations incorporelles, en début d'exercice</b>	<b>278 118</b>	<b>7 733</b>
1. Valeur brute	318 320	43 778
2. Cumul des amortissements (-)	-40 202	-36 045
Investissements	140 612	274 542
Amortissements (-)	-2 706	-4 158
<b>Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice</b>	<b>416 024</b>	<b>278 118</b>
1. Valeur brute	458 932	318 320
2. Cumul des amortissements (-)	-42 908	-40 202

Les immobilisations incorporelles concernent le logiciel immobilier Winlris amorti linéairement sur une période d'utilité de 5 ans mais également son remplaçant Axserion dont l'amortissement se fera sur 6 ans et ce à partir de la mise en production prévue en 2018. Les amortissements sont comptabilisés dans la rubrique XII. « Frais de gestion immobilière » du compte de résultat.

## ANNEXE 16 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2017	2016
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice	408 833 729	346 100 301
<b>a. Immeubles disponibles à la location</b>		
<b>Solde en début de période</b>	<b>381 316 652</b>	<b>313 635 127</b>
Cession	10 688 206	
Immeubles en cours de construction achevés	21 802 265	22 319 503
Acquisitions d'immeubles	5 894 980	39 012 825
Dépenses ultérieures capitalisées	4 990 057	11 932 359
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	16 882 659	
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	1 450 369	11 295 322
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	1 457 192	-16 878 483
<b>Solde en fin de période</b>	<b>423 105 968</b>	<b>381 316 652</b>
<b>b. Projets de développement</b>		
<b>Solde en début de période</b>	<b>27 517 077</b>	<b>32 465 174</b>
Investissements - projets de développement	28 815 412	17 371 406
Projets de développement réceptionnés	-21 802 265	-22 319 503
<b>Solde en fin de période</b>	<b>34 530 224</b>	<b>27 517 077</b>
<b>c. Immobilisations à usage propre</b>		
	Néant	Néant
<b>d. Autres</b>		
	Néant	Néant
<b>C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice</b>	<b>457 636 192</b>	<b>408 833 729</b>

Les projets de développement à la clôture de l'exercice 2017 sont commentés en détail dans le Rapport de gestion et le Rapport immobilier.

L'IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 40 Immeubles de placement. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Comme repris dans le tableau ci-dessus, la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017 s'élève à € 457 636 192, toutes ces justes valeurs sont de niveau 3. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 3, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

Les évaluations se font sur base de 2 méthodes :

- la capitalisation des valeurs locatives estimées
- la valorisation unitaire

D'autres méthodes alternatives peuvent être utilisées par l'expert si c'est nécessaire

Les évaluations tiennent compte de l'état locatif, des charges et taxes à supporter par le bailleur et les travaux éventuels à réaliser.

Les évaluations sont également corroborées avec les transactions réalisées sur le marché et ce compte tenu des valeurs au mètre carré.

Rapprochement entre les exercices 2016 et 2017:	
<b>Immeubles de placements au 31/12/2016</b>	<b>408 833 729</b>
Acquisitions et investissements	45 894 902
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	1 457 192
Profits résultant d'ajustements de la juste valeur	1 450 369
<b>Immeubles de placement au 31/12/2017</b>	<b>457 636 192</b>

	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc (> € 2 500 000)	Immeubles en bloc (< € 2 500 000)
Loyers par m <sup>2</sup> par an	Moyenne pondérée de €113/m <sup>2</sup> (fourchette entre : €21/m <sup>2</sup> et €217/m <sup>2</sup> )	Moyenne pondérée de €145/m <sup>2</sup> (fourchette entre : €105/m <sup>2</sup> et €348/m <sup>2</sup> )	Moyenne pondérée de €91/m <sup>2</sup> (fourchette entre : €47/m <sup>2</sup> et €170/m <sup>2</sup> )
Valeur locative estimée par m <sup>2</sup> par an	Moyenne pondérée de €114/m <sup>2</sup> (fourchette entre : €46/m <sup>2</sup> et €168/m <sup>2</sup> )	Moyenne pondérée de €131/m <sup>2</sup> (fourchette entre : €99/m <sup>2</sup> et €275/m <sup>2</sup> )	Moyenne pondérée de €92/m <sup>2</sup> (fourchette entre : €65/m <sup>2</sup> et €200/m <sup>2</sup> )
Taux de capitalisation	Moyenne pondérée de 5,27% (fourchette entre 3,70% et 7,35%)	Moyenne pondérée de 6,68% (fourchette entre 5,75% et 7,65%)	Moyenne pondérée de 7,50% (fourchette entre 4,70% et 10,50%)

Comme mentionné ci-avant, toutes ces justes valeurs sont de niveau 3 et il n'y a eu aucun transfert vers ou depuis le niveau 3.

#### Analyse de sensibilité pour les justes valeurs de niveau 3 :

Une diminution ou une augmentation de la valeur locative estimée et/ou des loyers obtenus aura potentiellement un impact à la baisse ou à la hausse de la juste valeur des immeubles de placement.

Une diminution ou une augmentation du taux d'actualisation et/ou du taux de capitalisation aura potentiellement un impact à la hausse ou à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement. Ces taux sont déterminés par les conditions sur les marchés financiers et sur le marché immobilier.

#### Processus d'évaluation utilisés pour les justes valeurs de niveau 3 :

Les évaluations des immeubles de placement sont réalisées quatre fois par an par l'expert immobilier indépendant et dûment qualifié. Ces rapports sont réalisés sur base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les loyers, les travaux à réaliser, ... Cette information est extraite de la base de données du système informatique de la société et fait partie de l'organisation administrative et du contrôle interne de la société.

L'expert immobilier utilise des paramètres qui sont liés au marché (taux d'actualisation, ...) et qui sont basés sur ses jugements et son expérience professionnels. Les informations communiquées à l'expert immobilier, les paramètres et les modèles d'évaluation utilisés par l'expert immobilier sont contrôlés par le Management et par le comité d'audit.

## ANNEXE 17 : PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Pour mémoire, les projets de développement sont repris parmi les immeubles de placement dans l'Annexe 16.

## ANNEXE 18 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2017	2016
<b>Autres immobilisations corporelles, solde en début de période</b>	<b>102 316</b>	<b>149 060</b>
1. Valeur brute	534 763	509 429
2. Cumul des amortissements (-)	-432 447	-360 369
Investissements	391 560	25 334
Cessions (-)	-336 363	0
Amortissements (-)	-102 505	-72 078
Cessions Amortissement (+)	336 363	
<b>Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période</b>	<b>391 371</b>	<b>102 316</b>
1. Valeur brute	589 960	534 763
2. Cumul des amortissements (-)	-198 589	-432 447

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement. L'augmentation des immobilisations corporelles est consécutive aux aménagements dans les nouveaux bureaux.

D. Autres immobilisations corporelles	2017	2016
a. Immobilisations à usage propre	391 371	102 316

## ANNEXE 19 : CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

	2017	2016
Créances à plus de 5 ans	208 625	272 217
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	238 262	310 421
Créances à moins d'un an	135 752	135 243
<b>TOTAL</b>	<b>582 639</b>	<b>717 882</b>

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

Description succincte de ces contrats :

- Rue de Belgrade** : bail emphytéotique (sept. 1999-août 2026) ;
  - Opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier.
  - Valorisation au 31/12/2017 :
  - créances à court et à long terme : € 500 179,39
  - option d'achat : € 798 222,29 (juste valeur)
- Résidence Lemaire** : leasing immobilier (déc. 2003-nov. 2018) ;
  - Valorisation au 31/12/2017 :
  - créances à court terme : € 82 459,13
  - option d'achat : € 222 222,22 (juste valeur)

	2017			2016		
	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans
1. Investissements brut dans un contrat de location	163 084	303 442	227 739	169 722	390 643	303 622
2. Valeur actuelle des paiements minimaux	135 752	238 262	208 625	135 243	310 421	272 217
3. Produits financiers non acquis	27 332	65 180	19 114	34 479	80 221	31 405

**ANNEXE 20 : ACTIFS VENDUS ET DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**

	2017	2016
Prix de vente net (hors frais)	11 273 651	18 185 471
Dernière Juste valeur	-10 554 018	-17 905 816
Plus-value réalisée	719 633	279 654
<b>Plus-value réalisée distribuable</b>	<b>4 921 467</b>	<b>5 429 815</b>

Le solde des immeubles détenus en vue de la vente est le suivant :

A. Actifs détenus en vue de la vente	2017	2016
a. Immeubles de placement	0	1 457 192

Les opérations de vente à la découpe (unité par unité) d'un immeuble sont opérées sur plusieurs années. Compte tenu du fait que l'expert valorise un immeuble dans son entièreté (et pas unité par unité), le reclassement dans cette rubrique est aléatoire et pourrait induire en erreur le lecteur en comparaison à la stratégie mise en place et décrite dans les précédents chapitres. De ce fait, à partir de 2017, la société a décidé de ne plus reclasser ces ventes dans cette rubrique.

**ANNEXE 21 : CRÉANCES**

D. Créances commerciales	2017	2016
Locataires	948 545	500 849
Autres	-317 984	134 423
Ventes réalisées	2 696 257	2 534 364
<b>TOTAL</b>	<b>3 326 818</b>	<b>3 169 636</b>

Les créances commerciales regroupent les loyers encore à percevoir auprès des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement. Par ailleurs, suite à la signature de différents compromis de vente fin 2017, Home Invest Belgium dispose au 31/12/2017 de créances à concurrence de € 2 696 257 qui seront payées début 2018, lors de la passation des actes notariés de vente.

E. Créances fiscales et autres actifs courants	2017	2016
a. Impôts	289 268	696 222
c. Autres	87 440	146 227
<b>TOTAL</b>	<b>376 707</b>	<b>842 449</b>

Les fonds de roulement mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement sont repris dans la rubrique c. Autres.

Concernant les créances fiscales de 2017, elles concernent l'enrôlement à des précomptes immobiliers qui ont été contestés.

**ANNEXE 22 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

	2017	2016
Argent en caisse	0	57
Soldes bancaires	7 183 786	3 437 757
<b>TOTAL</b>	<b>7 183 786</b>	<b>3 437 814</b>

**ANNEXE 23 : COMPTES DE RÉGULARISATION**

	2017	2016
Revenus immobiliers courus non échus	14 454	8 298
Charges immobilières payées d'avance	21 067	393 339
Autres	0	-14 902
<b>TOTAL À L'ACTIF</b>	<b>35 521</b>	<b>386 735</b>
Revenus immobiliers perçus d'avance	368 074	263 578
Intérêts et autres charges courus non échus	1 088 336	1 159 692
Autres	218	1 653
<b>TOTAL AU PASSIF</b>	<b>1 456 627</b>	<b>1 424 923</b>

Les intérêts et autres charges courus non échus représentent d'une part les tirages sur nos lignes de crédit et instruments couvertures dont les intérêts seront payables à l'échéance de la période du tirage et d'autre part les intérêts payables à la date de clôture sur notre placement obligataire.

**ANNEXE 24 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS**

E. Actifs financiers non courants	2017	2016
a. Actifs détenus jusqu'à leur échéance		
5. Autres	4 089	0
e. Autres	100 657	75 649
<b>TOTAL</b>	<b>104 747</b>	<b>75 649</b>

Les autres actifs financiers représentent une caution à l'ONSS et les fonds de réserves versés dans plusieurs copropriétés.

I. Passifs non courants	2017	2016
B. Dettes financières non courantes		
a. Établissements de crédit	185 000 000	152 500 000
c. Autres		
1. Autres emprunts	39 745 100	39 705 885
C. Autres passifs financiers non courants		
a. Instruments de couverture autorisés	8 060 644	9 280 017
<b>II. Passifs courants</b>		
B. Dettes financières courantes		
a. Établissements de crédit	10 000 000	0
c. Autres		
2. Garanties locatives reçues	586 663	632 226
5. Autres	87 166	80 000

Les autres passifs financiers courants représentent un canon emphytéotique payable annuellement par la société.

Les autres emprunts de € 39 745 100 correspondent au placement obligataire (net des frais) réalisé en juin 2014. Le montant notionnel est de € 40 000 000 et l'échéance est au 18/06/2024.

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS détaillés ci-dessous. Leur juste valeur négative s'établit à € 8 060 644 à la clôture de l'exercice. Tous les instruments de couverture ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture au sens de l'IAS 39.

I. Passifs non courants	2017	2016
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
1. Fournisseurs	4 839 837	9 133 693
2. Locataires	1 537 994	716 496
3. Impôts, rémunérations et charges sociales	1 728 915	535 269

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

	2017	2016
Dettes financières courantes à 1 an au plus	10 000 000	0
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	102 000 000	74 500 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	122 745 100	117 705 885
<b>TOTAL</b>	<b>234 745 100</b>	<b>192 205 885</b>

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédits ouvertes auprès de chaque banquier et la maturité moyenne. Une seule ligne vient à échéance en 2018 auprès de la banque Degroof-Petercam et pour €10 millions. A la date de clôture, Home Invest Belgium dispose de € 13 000 000 de disponible sur ses crédits bancaires. La totalité des lignes bancaires est contractée à taux variable.



Financements	Montant des lignes confirmées	Utilisation	Durée moyenne
<b>Financements bancaires</b>	<b>208 000 000</b>	<b>195 000 000</b>	<b>4 ans et 9 mois</b>
Belfius	61 500 000	61 500 000	4 ans et 10 mois
BNP Paribas Fortis	46 500 000	46 500 000	7 ans
ING	60 000 000	47 000 000	4 ans et 6 mois
KBC Bank	30 000 000	30 000 000	2 ans et 11 mois
Degroof	10 000 000	10 000 000	4 mois
<b>Financements obligataires</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>6 ans et 6 mois</b>
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	6 ans et 6 mois
<b>TOTAL</b>	<b>248 000 000</b>	<b>235 000 000</b>	<b>5 ans</b>

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap) qui constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 31 décembre 2017, le montant nominal total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 143 millions comme repris dans le tableau ci-dessous.

De plus suite à une restructuration opérée courant 2015, Home Invest Belgium dispose de plusieurs IRS à départ décalé dont la liste est reprise ci-dessous.

Aucun instrument ne répond à la comptabilité de couverture en tant que couverture de flux de trésorerie (Cash flow hedge) au sens de la norme IAS 39.

Instruments de couverture actifs au 31/12/2017	Type	Montant nominal	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2017
Belfius	IRS	10 000 000	1,160%	10-11-2024	Transaction	-515 873
Belfius	IRS	10 000 000	1,060%	10-11-2024	Transaction	-445 048
Belfius	IRS	15 000 000	1,965%	10-11-2027	Transaction	-1 821 254
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10-11-2025	Transaction	-73 443
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	1,199%	30-09-2027	Transaction	-1 060 470
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30-11-2021	Transaction	-111 680
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14-04-2026	Transaction	-864 431
ING	IRS	15 000 000	0,350%	1-06-2022	Transaction	7 286
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	5-05-2021	Transaction	-55 668
<b>Couverture type IRS</b>		<b>143 000 000</b>		<b>5 ans et 7 mois</b>		<b>-4 940 581</b>

Instruments de couverture à départ décalé	Type	Montant nominal	Taux	Départ	Echéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2017
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14-06-2018	14-12-2025	Transaction	-1 911 075
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14-12-2021	14-12-2025	Transaction	-660 513
ING	IRS	15 000 000	2,34%	14-11-2021	14-05-2024	Transaction	-541 190
<b>TOTAL</b>		<b>55 000 000</b>					<b>-3 112 777</b>

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager un **taux d'intérêt moyen de 2,09%** sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures comprises, comparé à 2,53% et 3,40% sur les exercices précédents. Taux d'intérêt moyen calculé après transformation des taux variables sur les lignes de crédit en taux fixe via des SWAP de taux d'intérêt (IRS).

Compte tenu de la structuration financière prudente de sa dette, combinée avec un taux d'endettement modéré, Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêts du marché.

**Comptabilisation :**

Conformément à l'IAS39, au 31 décembre 2017, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non courants », pour un montant total de - € 8 053 358. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant :

Juste valeur des instruments financiers au 31/12/2017	En compte de résultat sous la rubrique XXIII. "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)"	Dans les fonds propres sous la rubrique "d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)"	Dans les fonds propres sous la rubrique "n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)"
Instruments efficaces			
Instruments inefficaces (variation 2017)	1 226 658		
Instruments efficaces à la clôture précédente		-1 310 093	
Instruments inefficaces à la clôture précédente <sup>1</sup>			-7 969 924
<b>TOTAL</b>	<b>1 226 658</b>	<b>-1 310 093</b>	<b>-7 969 924</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>-8 053 358</b>

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

L'IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 39. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

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

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

Relevons également que les passifs non courants reprennent également notre placement obligataire émit en 06/2014 pour un montant de € 39.745.100 (montant nominal déduction des frais).

**Au 31 décembre 2017, Home Invest Belgium a prélevé € 195 millions de crédits bancaires sur un total de lignes disponibles de € 208 millions. La durée moyenne pondérée de ce financement bancaire couplé à l'émission obligataire de 2014 (pour € 40 millions) permet d'obtenir une durée moyenne pondérée de 5 ans (comparé à 4 ans et 9 mois au 31 décembre 2016).**

**Les instruments financiers de couverture de type IRS ont été conclus pour un total de € 143 millions et la durée moyenne de ceux-ci est de 6 ans et 11 mois au 31 décembre 2017 (par rapport à 5 ans et 1 mois au 31 décembre 2016).**

**Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS dont la juste valeur négative s'établit à € 8 060 644 à la clôture du semestre. La comptabilité de couverture au sens de l'IAS 39 est appliquée pour un seul IRS ouvert chez BNP pour un montant nominal de € 25 000 000 venant à échéance au 23/08/2021 et couvre un crédit ouvert également chez BNP pour un montant de € 25 000 000. Tous les autres instruments de couverture ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture au sens de l'IAS 39.**

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

**ANNEXE 25 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES**

DETtes COMMERCIALES ET AUTRES DETtes COURANTES	2017	2016
Fournisseurs	4 839 837	9 133 693
Locataires	1 537 994	716 496
Fiscales, salariales et sociales	1 728 915	535 269
<b>TOTAL</b>	<b>8 106 746</b>	<b>10 385 458</b>

AUTRES PASSIFS COURANTS	2017	2016
Dividendes	39 060	39 491
Autres	23 596	51 188
<b>TOTAL</b>	<b>62 656</b>	<b>90 680</b>

Les dettes de dividendes concernent exclusivement d'anciens dividendes non encore réclamés par les actionnaires.

**ANNEXE 26 : CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES****CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

	2017	2016
<b>A. Capital</b>		
a. Capital souscrit	88 949 295	76 949 295
b. Frais d'augmentation de capital	-950 240	-950 240
<b>B. Primes d'émission</b>	<b>24 903 199</b>	<b>24 903 199</b>
<b>C. Réserves</b>		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	120 301 194	108 428 393
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-34 275 030	-29 495 716
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	-1 310 093
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-9 280 017	-5 944 578
h. Réserve pour actions propres (-)	-686 943	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	25 379 059	25 920 070
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>1 256 723</b>	<b>6 101 079</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>216 955 487</b>	<b>205 202 333</b>

**ÉVOLUTION DU CAPITAL SOUSCRIT DEPUIS 2010:**

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions
<b>Total au 31/12/2010</b>	<b>71 639 409</b>			<b>2 828 542</b>
31-01-2011	122 709	Fusion par scission partielle de la S.A. Masada	59,72	102 792
23-12-2011	5 585	Fusion par scission mixte de la S.A. URBIS	63,32	6 318
23-12-2011	2 633 519	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	62,91	118 491
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>74 401 222</b>			<b>3 056 143</b>
<b>Total au 31/12/2012</b>	<b>74 401 222</b>			<b>3 056 143</b>
<b>Total au 31/12/2013</b>	<b>74 401 222</b>			<b>3 056 143</b>
11-06-2014	2 548 073	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	79,85	104 666
<b>Total au 31/12/2014</b>	<b>76 949 295</b>			<b>3 160 809</b>
<b>Total au 31/12/2015</b>	<b>76 949 295</b>			<b>3 160 809</b>
<b>Total au 31/12/2016</b>	<b>76 949 295</b>			<b>3 160 809</b>
13-09-2017	12 000 000	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	86,30	139 049
<b>Total au 31/12/2017</b>	<b>88 949 295</b>			<b>3 299 858</b>

Au 31/12/2017, 11 712 actions Home Invest Belgium étaient détenues en autocontrôle.

**ANNEXE 27 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION**

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
<b>En 2017</b>				
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2017
Charlent 53 Freehold Sprl	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2017
Investers SA	0405.083.876	Belgique	100%	31/12/2017
S&F Immobilière SA	0419.957.045	Belgique	100%	31/12/2017
<b>En 2016</b>				
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2016
Home Invest Development S.A.	0466.151.118	Belgique	100%	31/12/2016
Charlent 53 Freehold Sprl	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2016
HBLC Sprl	0541.863.576	Belgique	100%	31/12/2016

Toutes les sociétés faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, Boulevard de la Woluwe 46 à 1200 Bruxelles.

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

A l'exception de la rémunération de l'Administrateur délégué (cf. Rapport de gestion, rubrique Déclaration de gouvernance d'entreprise) il n'y a pas de transactions avec des parties liées au sens de l'IAS 24.

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des administrateurs et dirigeants effectifs.

Nom	Avantages court terme au 31/12/2017	Avantages postérieurs à l'emploi au 31/12/2017	Avantages court terme au 31/12/2016	Avantages postérieurs à l'emploi au 31/12/2016
BOTERMANS Guillaume	0		28 133	
VAN OVERSTRAETEN Lieven	29 000		26 250	
SPIESSENS Eric	26 500		22 250	
DEJONCKHEERE Koen	12 000		11 000	
VAN OVERSTRAETEN Johan	25 000		20 000	
AUROUSSEAU Wim	15 000		9 500	
DE HEMPTINNE Laurence	17 750		13 250	
COCKY NV représentée par Johan VAN OVERSTRAETEN	1 200		900	
LAMBRIGHS Sophie	341 460	27 000	157 600	27 000
ZOU2 Sprl représentée par Sophie LAMBRIGHS	101 640		160 492	
Autres dirigeants effectifs	566 176		488 618	
<b>Total</b>	<b>1 135 726</b>	<b>27 000</b>	<b>937 993</b>	<b>27 000</b>

# COMPTES STATUTAIRES<sup>1</sup>

## BILAN STATUTAIRE

ACTIF	2017	2016
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>456 869 467</b>	<b>405 340 681</b>
B. Immobilisations incorporelles	416 024	278 118
C. Immeubles de placement	448 986 831	402 753 097
D. Autres immobilisations corporelles	391 371	102 316
E. Actifs financiers non courants	6 628 354	1 624 511
F. Créances de location-financement	446 887	582 639
<b>II. Actifs courants</b>	<b>11 715 333</b>	<b>14 403 846</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	1 457 192
C. Créances de location-financement	135 752	135 243
D. Créances commerciales	3 337 699	3 238 028
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 607 723	6 012 866
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 609 760	3 173 782
G. Comptes de régularisation	24 400	386 735
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>468 584 800</b>	<b>419 744 527</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
A. Capital	87 999 055	75 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	102 800 276	98 986 509
D. Résultat net de l'exercice	272 813	6 081 114
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>215 975 343</b>	<b>205 969 877</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>232 805 745</b>	<b>201 485 901</b>
B. Dettes financières non courantes	224 745 100	192 205 885
a. Etablissements de crédit	185 000 000	152 500 000
c. Autres	39 745 100	39 705 885
C. Autres passifs financiers non courants	8 060 644	9 280 017
<b>II. Passifs courants</b>	<b>19 803 713</b>	<b>12 288 748</b>
B. Dettes financières courantes	10 664 663	712 226
a. Etablissements de crédit	10 000 000	0
c. Autres	664 663	712 226
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 621 767	10 060 920
b. Autres	7 621 767	10 060 920
E. Autres passifs courants	62 656	90 680
F. Comptes de régularisation	1 454 627	1 424 923
<b>PASSIF</b>	<b>252 609 457</b>	<b>213 774 650</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>468 584 800</b>	<b>419 744 527</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

	2017	2016
I. Revenus locatifs	22 576 322	18 977 691
III. Charges relatives à la location	-183 272	-178 922
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>22 393 050</b>	<b>18 798 769</b>
IV. Récupération de charges immobilières	136 764	86 482
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur	598 574	660 864
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 763 020	-2 705 975
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-30 000	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>20 335 368</b>	<b>16 840 140</b>
IX. Frais techniques	-1 085 251	-842 135
X. Frais commerciaux	-342 219	-406 804
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-289 436	-392 488
XII. Frais de gestion immobilière	-3 759 573	-2 861 945
XIII. Autres charges immobilières	19 853	-81 388
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-5 456 625</b>	<b>-4 584 760</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>14 878 744</b>	<b>12 255 380</b>
XIV. Frais généraux de la société	-1 064 434	-841 829
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-112 236	-29 448
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13 702 073</b>	<b>11 384 103</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	719 633	279 654
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	421 475	11 295 322
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>14 843 181</b>	<b>22 959 078</b>
XX. Revenus financiers	344 098	233 053
XXI. Charges d'intérêts nettes	-3 700 382	-3 142 062
XXII. Autres charges financières	-62 129	-63 989
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 226 658	-2 025 345
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 191 755</b>	<b>-4 998 344</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>12 651 426</b>	<b>17 960 735</b>
XXIV. Impôts des sociétés	-412 355	-26 587
<b>IMPÔT</b>	<b>-412 355</b>	<b>-26 587</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>12 239 071</b>	<b>17 934 148</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>12 239 071</b>	<b>17 934 148</b>
<b>Affectations et prélèvements</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>A. Résultat net</b>	<b>12 239 071</b>	<b>17 934 148</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>		
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	-5 497 698	-17 402 429
- réalisation de biens immobiliers	4 201 834	5 150 161
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	5 076 223	6 107 108
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- exercice comptable	-1 226 658	2 025 345
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-433 262	-380 895
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er</b>	<b>-11 899 897</b>	<b>-11 108 006</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>-2 459 613</b>	<b>-2 325 433</b>

<sup>1</sup> Les comptes annuels statutaires de Home Invest Belgium sont établis conformément au référentiel IFRS depuis le 1er janvier 2005. Ils 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.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er	2017	2016
<b>Résultat corrigé (A)</b>		
Résultat net	12 239 071	17 934 148
+ Réductions de valeur	150 195	207 574
- Reprises de Réductions de valeur	-68 096	-136 900
+/- Autres éléments non monétaires	-1 226 658	2 025 345
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-719 633	-279 654
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-421 475	-11 295 322
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>9 953 404</b>	<b>8 455 192</b>
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)	4 921 467	5 429 815
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>4 921 467</b>	<b>5 429 815</b>
<b>TOTAL (A+B)</b>	<b>14 874 871</b>	<b>13 885 007</b>
<b>80% suivant article 13, §1er, al.1er</b>	<b>11 899 897</b>	<b>11 108 006</b>
Diminution nette de l'endettement	0	0
Distribution minimum requise par l'Art 13	11 899 897	11 108 006

Conformément à l'article 617 du Code des sociétés, l'actif net, après distribution du dividende envisagé, ne deviendra pas inférieur au montant du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution s'élève à € 20,6 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende :	213 582 091
Schéma de calcul du montant visé à l'article 13 § 1er al. 6	
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	87 999 055
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	24 903 199
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	120 164 015
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-34 275 030
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-9 280 017
Réserve légale (+)	98 778
<b>TOTAL</b>	<b>189 610 001</b>
Différence	23 972 090

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Home Invest Belgium SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de la société Home Invest Belgium SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 3 mai 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la société durant 2 exercices consécutifs.

## Rapport sur l'audit des comptes consolidés

### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultat consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 470 061 090 et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de € 13 222 981.

À notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2017 ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Description du point clé	Travaux effectués
<p><b>Évaluation des biens immobiliers</b></p> <p>Home Invest Belgium SA et ses filiales ont inscrit à leur bilan des immeubles de placement d'une valeur consolidée de € 457 636 191 au 31 décembre 2017. Les immeubles de placement comprennent des immeubles de placement en exploitation pour un montant de € 423 105 968, qui sont évalués à la juste valeur.</p> <p>La détermination de la juste valeur exige un haut degré de jugement de la part du conseil d'administration, qui est assistée par un expert immobilier externe et indépendant. Pour déterminer la juste valeur, des paramètres, des hypothèses et des estimations sont utilisés.</p> <p>Compte tenu de l'incertitude importante en matière d'estimation et de l'effet possible d'ajustements mineurs aux attentes sur le total de l'évaluation de cette section dans les états financiers, nous avons désigné l'évaluation des immeubles de placement en exploitation comme un point clé de notre audit.</p>	<p>Lors de notre audit, nous avons obtenu une assurance suffisante quant à la compétence et à l'indépendance des experts immobiliers externes.</p> <p>Nous avons établi pour toutes les méthodes d'évaluation que les méthodologies d'évaluation utilisées par les experts immobiliers externes sont acceptables pour le bien immobilier sous-jacent. Nous avons établi que l'évaluation est utile aux fins de l'évaluation dans les états financiers.</p> <p>Nous avons entièrement rapproché les rapports d'évaluation avec la comptabilité. En outre, nous avons déterminé l'intégrité des données sources utilisées, telles que les revenus locatifs et les surfaces pour le calcul de l'évaluation, sur la base d'un échantillon. Nous n'avons trouvé aucune différence matérielle à cet égard.</p> <p>Nous avons ensuite revu les paramètres utilisés par l'expert immobilier et la direction en utilisant les informations que nous avons obtenues à partir d'autres procédures de contrôle et de données externes. Sur cette base, nous pouvons conclure que les paramètres utilisés sont raisonnables aux fins de l'évaluation.</p> <p>Enfin, nous nous sommes assurés que toutes les informations nécessaires concernant le portefeuille immobilier, l'évaluation à la juste valeur et les paramètres sous-jacents ont été incluses dans les états financiers et que ces informations sont suffisamment, exactement et clairement énoncées. Nous n'avons aucun commentaire à faire à ce sujet.</p>
<p><b>Reconnaissance du chiffre d'affaires</b></p> <p>Le compte de résultat consolidé de Home Invest Belgium SA présente des revenus locatifs s'élevant à € 22 683 114. En outre, le revenu locatif est un élément important dans le compte de résultat consolidé de Home Invest Belgium SA.</p> <p>Le nombre de baux qui ont généré des revenus pour Home Invest Belgium SA est significatif. Nous en tirons un risque important, c'est-à-dire la constatation d'un chiffre d'affaires qui ne serait pas conforme aux contrats sous-jacents, en raison de fraudes ou d'erreurs.</p>	<p>Nous avons vérifié l'exactitude des revenus locatifs en rapprochant les revenus locatifs comptabilisés dans les comptes annuels avec les revenus des contrats de location en cours. Au moyen d'un contrôle aléatoire, nous avons rapproché les revenus locatifs avec le contrat de location sous-jacent signé et vérifié si les conditions stipulées dans le contrat de location sont correctement enregistrées dans les comptes.</p> <p>Les conditions et périodes de location pouvant varier d'un contrat de location à l'autre, nous avons vérifié que le « cut off » pour les revenus locatifs est correctement appliqué dans les états financiers.</p> <p>Nous avons prêté une attention particulière aux explications fournies en ce qui concerne la comptabilisation du chiffre d'affaires dans les comptes annuels. Nous estimons que les explications fournies sont suffisantes, précises et claires.</p>
<p><b>Comptabilisation des achats et des ventes de biens immobiliers</b></p> <p>En 2017, Home Invest Belgium SA a acquis et vendu divers investissements immobiliers. Le traitement correct et complet de ces transactions est un point clé de notre contrôle.</p>	<p>Nous avons vérifié les transactions d'achat et de vente sur la base d'un échantillon. Nous l'avons rapproché avec les pièces justificatives pertinentes, vérifié les rapports et déterminé le traitement correct et précis des résultats de l'exercice.</p> <p>En outre, pour les transactions de vente, nous avons examiné le prix de vente par rapport aux évaluations récentes.</p>

### Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et

appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

## Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir :

- facteurs de risque
- chiffres-clés (page 24)
- déclaration de gouvernance d'entreprise

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

### Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.

Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

### Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Anvers, 11 avril 2018

Grant Thornton Réviseurs d'Entreprises SCRL

Commissaire représentée par

Philip Callens  
Réviseur d'entreprises

# DOCUMENT PERMANENT

## DOCUMENT PERMANENT

Renseignements généraux.....	158
Capital social.....	159
Statuts coordonnés - extraits.....	159
Déclarations.....	165

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination sociale	Home Invest Belgium SA, Société Immobilière Réglementée publique (SIR)
Forme juridique	Société anonyme (SA) de droit belge
Registre des personnes morales (RPM)	La société est immatriculée au RPM de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885.
Siège social	B - 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe 46/11
Numéro de téléphone	+32 2 740 14 50
Site internet	www.homeinvestbelgium.be
Constitution	La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination « Philadelphia », suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3). Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 13 septembre 2017 (publié aux annexes du Moniteur belge le 21 novembre 2017, sous le numéro 0161972).
Durée	La société est constituée pour une durée indéterminée.
Objet social	L'objet social est intégralement repris ci-après à l'article 3 des statuts coordonnés. La société a pour objet exclusif de mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs.
Changements de l'objet social	La société ne peut apporter de changement à son objet social qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux SIR.
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce francophone de Bruxelles et via le site internet de la société.</li> <li>• L'acte de constitution de la société peut être consulté au Greffe du Tribunal de Commerce francophone de Bruxelles et au siège social de la société.</li> <li>• Les comptes annuels sont déposés à la Banque nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.</li> <li>• Les décisions en matière de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge.</li> <li>• Les rapports financiers annuels sont disponibles au siège social ou peuvent être consultés sur le site internet. Ces rapports incluent les rapports de l'expert immobilier et du Commissaire et sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande. Les autres publications peuvent être obtenues au siège social ou par consultation du site internet de la société. Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site internet afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.</li> </ul>



Trône, Bruxelles

## CAPITAL SOCIAL

Capital émis	Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à € 88 949 294,75. Il est représenté par 3 299 858 actions sans désignation de valeur nominale. Le capital social est entièrement libéré.
Capital autorisé	Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence de € 88 949 294,75. Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation a été conférée pour une durée de 5 ans à dater du 21 novembre 2017. Ces augmentations de capital peuvent être effectuées par souscription en espèces, apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission. Au 31 décembre 2017, le solde du capital autorisé s'élève à € 88 949 294,75.

## STATUTS COORDONNÉS EXTRAITS

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site internet [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).

Objet social (article 3 des statuts)	<p>3.1. La société a pour objet exclusif de:</p> <p>(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et</p> <p>(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.</p> <p>Par bien immobilier, on entend :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;</li> <li>les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;</li> <li>les droits d'option sur des biens immobiliers ;</li> <li>les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ;</li> <li>les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;</li> <li>les actions de sicafi publiques ;</li> <li>les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;</li> <li>les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;</li> <li>les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;</li> <li>les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006. Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.</li> </ol>
---	--



- 3.2. À titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
- 3.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).
- 3.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

#### Interdictions (article 4 des statuts)

- La société ne peut :
- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
  - participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
  - prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
  - acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

#### Capital autorisé (article 6.3. des statuts)

Le Conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 88 949 294,75) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 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 treize septembre deux mille dix-sept. En toutes hypothèses, le capital social ne pourra jamais dans le cadre de la présente autorisation être augmenté de plus de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 88 949 294,75).

Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Le droit de souscription préférentielle des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 6.5. des statuts.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le Conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière – pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

#### Acquisition d'actions propres (article 6.4. des statuts)

- La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.
- Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2016, le Conseil d'Administration est autorisé :
- dans le cadre des articles 620 et suivants du Code des Sociétés, d'acquérir, mettre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-cinq pour cent (65%) du cours de bourse de clôture, du jour précédant la date de la transaction (acquisition, aliénation ou mise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent trente-cinq pour cent (135%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, aliénation ou mise en gage), et ce, pour une période de cinq ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2016, en tenant compte de ce qu'à aucun moment la Société ne peut détenir plus de vingt pour cent (20%) du nombre total d'actions émises ;
  - d'acquérir, mettre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette mise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une période de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2016.

Dans le cadre des autorisations ainsi conférées, la Société est autorisée à aliéner les actions acquises par elle, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées ci-avant, et sans nouvelle autorisation préalable de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société.

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.

#### Augmentation de capital (article 6.5. - 6.7. des statuts)

##### Article 6.5. Augmentation de capital par souscription en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice à l'application des articles 592 à 599 du Code des Sociétés et de la réglementation SIR, le droit de souscription préférentielle des actionnaires ne peut être supprimé ou limité que pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes fixées par la réglementation SIR :

- il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
- il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse. Sans préjudice à l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés et de la réglementation SIR, ledit droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

##### Article 6.6. Augmentation de capital par apport en nature

**L'émission d'actions en rémunération d'un apport en nature ne peut intervenir qu'en application des articles 601 et 602 du Code des Sociétés.**

- 6.6.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :
- l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du Conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des Sociétés ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'Assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
  - le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. À cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;
  - sauf si le prix d'émission ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport, en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
  - le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

	<p>6.6.2. Les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.</p> <p>6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera, conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés. Dans ce cas, la « date de la convention d'apport » se rapporte à la date à laquelle le projet de fusion ou de scission est déposé.</p>
	<p><b>Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle</b> Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le Conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le Commissaire dans un rapport distinct. Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel. Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois ; toutes les autres obligations sont d'application. Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la société ou ses filiales dont l'entièreté du capital est détenue directement ou indirectement par la société.</p>
	<p><b>Article 6.8. Réduction du capital</b> La société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.</p>
<p><b>Actions</b> (article 7.1. des statuts)</p>	<p>Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée. Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale. La société pourra émettre des actions dématérialisées par augmentation du capital ou par échange d'actions existantes nominatives. Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées. La société pourra créer plusieurs catégories d'actions. Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège social de la société. La propriété de ces actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires. Toute cession de ces actions ne deviendra effective qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires. Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.</p>
<p><b>Autres titres</b> (article 7.2. des statuts)</p>	<p>À l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière, notamment celles résultant de la réglementation SIR, la société peut émettre d'autres titres conformément à l'article 460 du Code des Sociétés.</p>
<p><b>Déclaration de transparence</b> (article 8 des statuts)</p>	<p>Les actions de la société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR. Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et conformément à la réglementation SIR, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres titres conférant le droit de vote, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la FSMA, le pourcentage et le nombre de droits de vote existants qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces titres atteignent soit trois pour cent (3%), soit cinq pour cent (5%), soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existants à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés au deuxième alinéa.</p>

**Composition du Conseil d'administration**  
(article 9 des statuts)

La société est administrée par un Conseil composé d'au moins trois administrateurs et de maximum neuf administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'Assemblée générale des actionnaires pour une durée d'en principe quatre ans ; la durée de leur mandat ne peut jamais dépasser six ans ; le mandat peut être révoqué à tout moment.  
L'Assemblée générale doit nommer parmi les membres du Conseil d'administration au moins trois administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 526 ter 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.  
Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.  
La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

**Direction effective**  
(article 12 des statuts)

Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la société est confiée à deux personnes physiques au moins.  
Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

**Représentation de la société**  
(article 13 des statuts)

La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, 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.  
La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission.  
La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le Conseil d'administration.  
Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées générales des actionnaires et des réunions du Conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du Conseil d'administration.

**Assemblée générale**  
(article 23 des statuts)

Une Assemblée générale, appelée « Assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'Assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.  
Une Assemblée générale extraordinaire peut être convoquée 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.  
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 participation à l'assemblée (article 24 des statuts)

La convocation des Assemblées générales, en ce compris des Assemblées générales extraordinaires, se fait par la voie d'annonces, lesquelles sont publiées une seule fois au Moniteur belge et ce, au moins trente jours avant l'assemblée. À l'exception des Assemblées générales annuelles qui ont lieu à l'endroit, à la date et à l'heure mentionnés dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité à l'objet courant, l'annonce doit également paraître trente jours avant l'Assemblée dans un journal de diffusion nationale, ainsi qu'être placée dans le même délai sur le site internet de la société. Si une nouvelle annonce s'avère nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième Assemblée soit mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième Assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'Assemblée générale. La convocation contient l'ordre du jour de l'Assemblée et les propositions de décisions.

Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l'Assemblée une convocation par pli recommandé ou, en cas de demande expresse et écrite, par courrier ordinaire.

Un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 3% du capital social de la société peuvent, conformément à l'article 533ter du Code des Sociétés, requérir que soit repris un sujet dans l'ordre du jour de l'Assemblée et peuvent formuler des propositions de décisions à propos des points contenus ou à reprendre dans l'ordre du jour.

L'actionnaire qui prend part à l'Assemblée, ou s'y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l'Assemblée générale à laquelle il n'a pas participé, renoncer à se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation.

Pour pouvoir être admis à l'Assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédant l'Assemblée générale, à minuit (heure belge) (ci-après « la date d'enregistrement »), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, peu importe le nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'Assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'Assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'Assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'Assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives expriment leur volonté de participer à l'Assemblée dans le même délai à la société, par courrier ordinaire, fax ou courriel.

La société veille à ce qu'un registre soit tenu à son siège social pour tous les actionnaires qui se sont fait connaître, avec leur nom, leur adresse ou siège social, le nombre d'actions en leur possession à la date d'enregistrement et avec lequel ils ont indiqué vouloir participer à l'Assemblée, accompagné des pièces justificatives y afférentes.

### Vote par procuration - vote par correspondance (article 25 des statuts)

Tout actionnaire peut se faire représenter à une Assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent être transmises par écrit à la société au plus tard six jours avant l'Assemblée ; cette notification peut également se faire par voie électronique, dans le même délai, à l'adresse indiquée dans les convocations.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. La société peut prévoir la possibilité d'un vote par écrit ou par un moyen de communication électronique, au moyen de formulaires et suivant une procédure arrêtée par elle ; en tous les cas, la voix exprimée de cette manière doit être délivrée à la société au plus tard six jours avant l'Assemblée.

### Nombre de voix - abstention (article 29 des statuts)

Une action donne droit à une voix.

### Dissolution - liquidation (article 39 des statuts)

En cas de dissolution de la société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'Assemblée générale, ou à défaut d'une telle nomination, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant conjointement, seront en charge de la liquidation. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) seulement en fonction qu'après confirmation de sa(leur) nomination par le tribunal de commerce.

À défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

L'Assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).

La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

# DÉCLARATIONS

## Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles, qui sont fondées sur des estimations et des projections de la société ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

## Personnes responsables pour le contenu du document d'enregistrement

Le Conseil d'administration et la Direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils se sont efforcés de vérifier l'information qui y figure et, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, déclarent qu'à leur 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.

À leur 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.

## Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport de l'expert immobilier et le rapport du Commissaire, ont été incluses avec leur accord. Le Conseil d'administration et la Direction effective de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans

le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la SIR le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

## Information financière historique

Les rapports financiers annuels depuis l'exercice 2001 (qui comprennent les états financiers consolidés, avec une version abrégée des comptes statutaires, le rapport de gestion, le rapport du Commissaire et le rapport de l'expert immobilier) ainsi que les rapports semestriels peuvent être consultés sur le site internet de la société.

Tous les rapports financiers depuis l'exercice 2001 sont incorporés par référence au présent rapport financier annuel.

## 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 ».

## Procédures judiciaires et d'arbitrage en cours

Il n'existe actuellement aucune procédure en cours d'une importance telle qu'elle serait susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société.

## Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeants effectifs<sup>1</sup>

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des 5 dernières années, aucun des administrateurs ou dirigeants effectifs n'a été condamné pour fraude, qu'aucune incrimination officielle ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été mis sous séquestre ou liquidation et qu'aucun des administrateurs ou des dirigeants effectifs n'ont 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

<sup>1</sup>La composition du Conseil d'administration et de la Direction effective sont repris dans le chapitre « Rapport de gestion - Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

HomeInvest Belgium. De même, au cours des 5 dernières années, aucun administrateur n'a été impliqué dans une faillite ;

- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. Par contre, les conventions de prestation de services conclues avec les dirigeants effectifs contiennent des dispositions en matière de préavis et d'indemnités de rupture (voir chapitre « Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise ») ;
- aucune option sur des actions Home Invest Belgium n'a été accordée jusqu'à présent ;
- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs, à la seule exception de Messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

### Informations financières pro forma

Au cours de l'exercice sous revue, aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25% sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'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.

### Changements significatifs depuis la fin de l'exercice

En dehors des événements survenus depuis la clôture de l'exercice, commentés dans le rapport de gestion ci-avant, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2017.

### Informations complémentaires communiquées dans le cadre de l'Annexe I au Règlement (CE) N° 809/2004 de la Commission

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 dirigeants effectifs (cf. chapitre « Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise »), il n'y a pas d'autres contrats de services 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 (CE) N° 809/2004.

Les contrats importants conclus au cours des deux derniers exercices de la SIR sont exposés dans le rapport de gestion du présent rapport financier annuel, ou dans celui de l'exercice 2016 consultable sur le site internet de la société.

## LA SIR ET SON 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 auprès de leurs propres conseillers quant aux implications fiscales belges et étrangères relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'actions Home Invest Belgium, ainsi qu'à la perception des dividendes et des produits des actions de la société.

### SIR

#### Adoption du statut de SIR

L'Assemblée générale extraordinaire du 14 septembre 2014 a approuvé le changement de statut de la société de sicafi en SIR.

#### Description du statut de SIR

La SIR est soumise à la loi du 22 octobre 2017 modifiant la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées et à l'Arrêté du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

La Société Immobilière Réglementée est définie dans la loi par son activité, qui consiste à mettre - directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation - des immeubles à la disposition d'utilisateurs et, éventuellement, dans les limites prévues à cet effet, à détenir d'autres types de « biens immobiliers » (actions dans des sicafi publiques, parts dans certains OPC immobiliers étrangers, actions émises par d'autres REITs et certificats immobiliers). La SIR peut dans ce cadre exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

La Société Immobilière Réglementée publique présente les caractéristiques principales suivantes :

- société à capital fixe ;
- cotée en bourse ;
- endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- établissement des comptes statutaires et consolidés en appliquant les normes IFRS ;
- comptabilisation des biens immobiliers à leur juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;
- diversification du portefeuille : maximum 20% du patrimoine consolidé investi dans un seul immeuble ou ensemble d'immeubles, sauf dérogation accordée par la FSMA ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêt ;
- évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert indépendant.

#### Statut fiscal - impôt des sociétés

Les sociétés qui demandent à la FSMA leur agrément comme SIR ou qui sont absorbées par une SIR sont soumises à un impôt (exit-tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur leurs plus-values latentes et réserves immunisées au taux réduit de 12,5%, majoré de 2% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 12,75% pour les exercices d'imposition 2019 et 2020, porté à 15% à partir de l'exercice d'imposition 2021.

En sa qualité de SIR, les bénéfices d'origine belge de la société sont soumis à l'impôt des sociétés, mais sur une base réduite aux dépenses non admises (DNA), avantages anormaux ou bénévoles reçus et rémunérations et commissions non justifiées. Les bénéfices d'origine étrangère de la société sont imposables dans l'Etat dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet Etat et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par HIB résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc imposables aux Pays-Bas à l'impôt des sociétés au taux de 25 % et sont exonérés en Belgique.

## Dividendes - régime applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017

<b>Précompte mobilier</b>	Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2017, le précompte mobilier sur les dividendes distribués par la société est, sous réserve de réductions ou exonérations prévues par la loi (et l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus) ou par conventions internationales, perçu au taux de 30%.
<b>Personnes physiques belges</b>	Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre privé et sont assujetties à l'impôt des personnes physiques, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus. Pour les personnes physiques belges qui affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques, le précompte mobilier étant alors imputable.
<b>Personnes morales belges</b>	Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionnés ci-dessus.
<b>Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique</b>	Les dividendes distribués sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus. Les sociétés belges et les sociétés étrangères qui affectent leurs actions à un établissement stable en Belgique sont imposées sur les dividendes distribués par Home Invest Belgium au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT), sous réserve de la quote-part de dividendes d'Home Invest Belgium afférente aux revenus immobiliers étrangers taxés et aux dividendes perçus et aux plus-values sur actions réalisées conformément à l'article 203, §1 <sup>er</sup> , 2bis et §2, al. 2 CIR applicable aux dividendes distribués à partir du 1 <sup>er</sup> juillet 2016. Les dividendes perçus par les sociétés belges ou par les sociétés étrangères qui affectent leurs actions à un établissement stable belge seront donc imposables selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents sociétés au taux de 29,58% (correspondant au taux de base de 29% majoré de la cotisation complémentaire de crise de 2%). À certaines conditions, un taux réduit pourrait être applicable. Le précompte mobilier perçu à la source sera imputable et l'excédent éventuel restituable par le biais de la déclaration fiscale.
<b>Non-résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique</b>	Pour les non-résidents, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à une retenue à la source du précompte mobilier qui peut, le cas échéant, sur demande de l'actionnaire, être réduite ou exonérée par les conventions fiscales internationales préventives de double imposition ou aux conditions prévues par la loi belge.

## Plus- et moins-values

<b>Personnes physiques belges</b>	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 33%, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme réalisées en dehors de la gestion normale d'un patrimoine privé. Les plus-values réalisées par une personne physique sur ses actions HOME INVEST BELGIUM seront donc, en règle générale, exonérées au titre de gestion normale d'un patrimoine privé. Les plus-values 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 dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un État membre de l'Espace économique européen et que le cédant a possédé, au cours des cinq dernières années, plus de 25% des droits dans la société dont les actions sont cédées. Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente de ces actions, aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques ou à 16,5% si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans.
<b>Personnes morales belges</b>	Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values subies sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.
<b>Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique</b>	Les plus-values réalisées par une société belge sur ses actions Home Invest Belgium, ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectées à son établissement stable en Belgique, sont entièrement imposables en Belgique au taux normal de l'impôt des sociétés. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.
<b>Non-résidents, personnes physiques ou sociétés sans établissement stable en Belgique</b>	Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium (à l'exception des actions affectées par une société étrangère à un établissement belge) ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Par exception, une personne physique non-résidente est susceptible d'être imposée sur des plus-values réalisées sur une participation familiale d'au moins 25%, à l'occasion d'une cession à une société établie hors de l'Espace économique européen. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

## Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente, et toute autre 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 actuellement à 0,12% du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité actuellement à € 1 300 par transaction et par partie.

Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la TOB :

- les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9<sup>o</sup> et 10<sup>o</sup> de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;

- les sociétés d'assurances visées à l'article 2 § 1<sup>er</sup>, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6<sup>o</sup>, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placement collectif visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

## Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, suivant la loi du 14 décembre 2005, la livraison matérielle de titres Home Invest Belgium n'est plus possible.



# LEXIQUES

## Lexique général

### Année de construction

L'année de la construction de l'immeuble ou de sa dernière rénovation fondamentale.

### Crédit roll over

Crédit à moyen ou long terme pouvant être prélevé sous forme d'une ou plusieurs avances, renouvelables ou non à court terme. La durée des avances est subdivisée en périodes d'intérêts successives, ayant chacune leur propre taux. De cette manière, les investissements à moyen ou à long terme peuvent être financés à un taux d'intérêt à court terme variable, donc plus avantageux.

### Free float

Le total des actions nominatives et dématérialisées pour lesquelles aucune déclaration de transparence n'a été notifiée.

### IRS

*Intrest Rate Swap* : il s'agit d'un échange de taux d'intérêt entre deux parties, en vue d'échanger leurs expositions au risque de fluctuation des taux.

### Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble est sa valeur d'investissement déduction faite des droits de mutation, calculés comme suit :

- 2, 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 loyer brut en cours est le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2017, 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 effectif est le loyer brut en cours au 31 décembre 2017, annualisé, hors garanties locatives et valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

### Return

Le return pour l'actionnaire est égal au dividende de l'exercice plus l'accroissement de la valeur nette pendant l'exercice.

### Surfaces locatives

Les surfaces locatives sont les surfaces prises en compte par l'expert immobilier de la SIR. 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 exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans ce calcul, à l'exception des projets de développement, des immeubles destinés à la vente et des immeubles en cours de rénovation profonde et donc indisponibles à la location.

### Valeur locative estimée brute (VLE)

La valeur locative estimée brute (VLE) est la valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.

## Lexique des indicateurs alternatifs de performance

On entend par « IAP » un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Home Invest Belgium utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) au sens des Guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Ces IAP ont été définis par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques des comptes de résultats ou du bilan.

### Valeur nette (par action)

#### Définition :

La valeur nette ou valeur intrinsèque, globale ou par action, est la valeur de l'actif net, global ou par action, qui tient compte de la dernière juste valeur du portefeuille immobilier, telle que déterminée par l'expert immobilier de la SIR.

### Valeur nette ajustée par action

#### Définition :

La Valeur nette ajustée correspond à la valeur de l'actif net ajustée pour exclure, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

#### Utilité :

Ces IAP permettent de calculer la valeur de l'actif net corrigé de la valeur des IRS.

#### Réconciliation :

	31/12/2017	31/12/2016
Valeur de l'actif net	216 955 487	205 202 333
Nombre d'actions en fin de période	3 288 146	3 147 897
Valeur de l'actif net par action	65,98	65,19

	31/12/2017	31/12/2016
Valeur de l'actif net	216 955 487	205 202 333
Juste valeur des instruments financiers	8 053 358	9 280 017
Valeur de l'actif net corrigé	225 008 845	214 482 350
Nombre d'actions en fin de période	3 288 146	3 147 897
Valeur de l'actif net ajusté par action	68,43	68,14

### Marge d'exploitation

#### Définition :

Il s'agit du Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat immobilier.

#### Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société en pourcentage des revenus locatifs.

#### Réconciliation :

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13 792 187	11 462 554
Résultat immobilier	20 435 406	16 842 140
Marge d'exploitation	67,49%	68,06%

### Résultat net des activités clés (par action)

#### Définition :

Le résultat net des activités clés est le résultat net corrigé des rubriques du compte de résultats suivants :

- XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement
- XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement
- XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers Le résultat net des activités clés par action est calculé sur le nombre moyen d'action sur la période

#### Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société sans tenir compte des variations de valeur sur le portefeuille immobilier ou les instruments de couverture et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

#### Réconciliation :

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	13 222 981	17 905 693
XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement	-719 633	-279 654
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 226 658	-11 295 322
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 450 369	+2 025 345
Résultat net des activités clés	9 826 322	8 356 063
Nombre d'actions moyen	3 190 318	3 147 897
Résultat net des activités clés par action	3,08	2,65

**Coût moyen de l'endettement**

**Définition :**

Le coût moyen des dettes financières est obtenu en divisant la charge des dettes financières de l'année par la dette moyenne pondérée de l'année.

Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés.

Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur 365 jours.

**Utilité :**

La société se finance en partie par endettement financier. Cet IAP permet de mesurer le coût de cette source de financement et son impact sur les résultats. Il permet également une analyse de son évolution dans le temps.

**Réconciliation :**

	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	3 548 571	3 048 453
Intérêts intercalaires activés	676 468	927 317
Coût total des dettes financières	4 376 850	3 975 770
Dette moyenne pondérée	208 947 671	157 063 874
Coût moyen de l'endettement	2,09%	2,53%

**Ratio de couverture**

**Définition :**

Il s'agit du pourcentage de dettes financières dont le taux d'intérêt est fixé par rapport au total des dettes financières.

Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majoré des dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS en vigueur à la clôture de l'exercice. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières prélevées à la date de clôture.

**Utilité :**

Une partie significative des dettes financières de la société sont à taux variable. Cet IAP permet de mesurer le risque lié à la fluctuation des taux d'intérêts et son impact potentiel sur les résultats.

**Réconciliation :**

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes financières à taux fixe	40 000 000	40 000 000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS	143 000 000	143 000 000
Total des dettes financières à taux fixe	183 000 000	183 000 000
Total des dettes financières à taux variable	52 000 000	38 000 000
Total des dettes financières	235 000 000	192 500 000
Ratio de couverture	77,87%	95,06%

Toutes les informations concernant les APM reprises dans le présent document ont été vérifiées par le Commissaire. Les informations reprises par référence dans le rapport financier annuel peuvent se retrouver de la sorte :

- Comptes annuels consolidés 2015 : Rapport Annuel Financier 2015 Page 108 à Page 135
- Rapport de gestion 2015 : Rapport Annuel Financier 2015 Page 24 à Page 47
- Rapport du commissaire 2015 : Rapport Annuel Financier 2015 Page 14
- Comptes annuels consolidés 2016 : Rapport Annuel Financier 2016 Page 114 à Page 1498
- Rapport de gestion 2016 : Rapport Annuel Financier 2016 Page 32 à Page 55
- Rapport du commissaire 2016 : Rapport Annuel Financier 2016 Page 14

# AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2018	
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 30 mars
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2017	mercredi 2 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2018	mercredi 2 mai
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2017	vendredi 18 mai
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2018	jeudi 6 septembre
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2018	jeudi 25 octobre
2019	
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2018	jeudi 21 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 29 mars
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2018	mardi 6 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2019	mardi 6 mai
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2018	vendredi 17 mai
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2019	jeudi 5 septembre
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2019	jeudi 24 octobre

---

## **Investor relations**

Home Invest Belgium ayant opté pour le français comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en français a valeur officielle et fait foi.

Les versions néerlandaise et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

Responsable communication : Laure-Anne Blavier

Design : Chris Communication

Crédit photos : Jean Michel Byl, Yvan Glavie



# Home Invest Belgium SA

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

