



**RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL 2019**

PROFIL

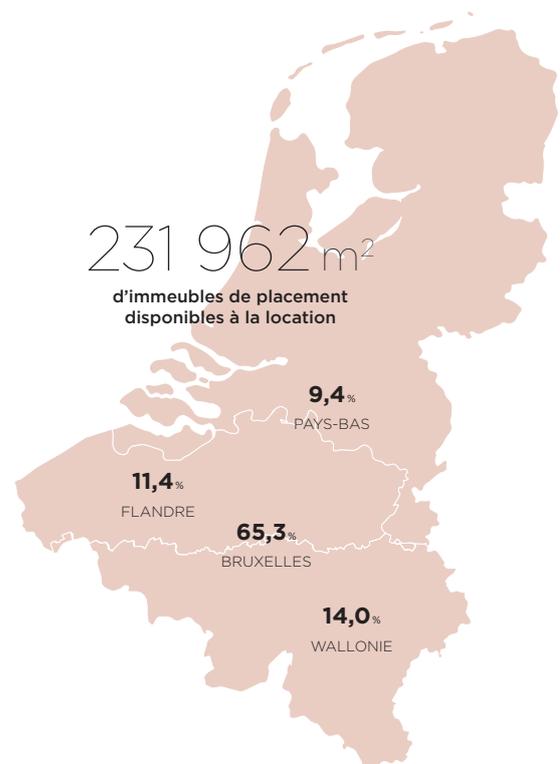
La référence dans l'immobilier résidentiel

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée belge cotée en bourse spécialisée dans l'immobilier résidentiel. Son portefeuille est composé d'appartements traditionnels, d'appartements avec des services et espaces partagés, de studios pour étudiants et de logements touristiques.

En tant que propriétaire d'un portefeuille d'environ € 630 millions répartis en Belgique et aux Pays-Bas, Home Invest Belgium met à la disposition de ses locataires des biens neufs, durables et de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium dispose d'un avantage compétitif de taille : elle développe également elle-même ses projets en vue de stimuler la croissance de son portefeuille.

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

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



CONTENU

Profil	3
Facteurs de risque	4
Panorama	16
Rapport de gestion	22
Rapport immobilier	36
Home Invest en bourse	54
Déclaration de gouvernance d'entreprise.....	60
États financiers	76
Document permanent	122
Glossaires.....	133
Agenda de l'actionnaire.....	137

FACTEURS DE RISQUE

Gestion proactive

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

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

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

FACTEURS DE RISQUE

Risques de marché.....	6
Risques liés au portefeuille immobilier.....	6
Risques liés aux locataires et aux baux.....	9
Risques liés à la réglementation et à la situation politique.....	10
Risques financiers.....	12
Risques liés à l'organisation interne.....	14

1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1. Risque d'inflation

Description du risque

Une variation de l'inflation peut mener à une variation des taux d'intérêt. 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 (principalement en fonction de l'indice de santé), 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 de couverture de la société 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 (contrats de type Interest Rate Swap ou IRS) (pour plus de détails, nous renvoyons à l'Annexe 25 des « États financiers »).

1.2. Risque de concentration

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires. Le portefeuille comporte deux locataires dont le loyer représente au 31 décembre 2019 plus de € 1,0 million. Les plus importants locataires sont Centerparcs Netherlands avec des Loyers Contractuels de € 2,9 millions (10,8% des Loyers Contractuels totaux) pour un seul ensemble immobilier (Port Zélande) au Pays-Bas, suivi de Be-Apart représentant au total € 1,7 millions de loyer (6,3% des Loyers Contractuels) pour 4 immeubles en Belgique (pour plus de détails, nous renvoyons au Rapport immobilier).

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

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 une 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 limité par les facteurs suivants :

- chaque acquisition d'immeuble fait toujours l'objet d'une analyse stratégique, accompagnée d'une due diligence (audit) technique, juridique, fiscal et comptable ;
- les évolutions sur le marché locatif font l'objet d'un suivi attentif et les projets de développements sont adaptés, si nécessaire, pour mieux correspondre aux besoins du marché ;

- chaque bien immobilier à acquérir ou à développer fait l'objet d'une valorisation interne et externe (par un expert indépendant) ;
- diversification des actifs :

- maximum 20% du portefeuille immobilier de la société peut être investi dans un complexe immobilier (réglementation SIR) ;
- le Conseil d'administration a fixé des limites pour les projets de développement pour compte propre :
 - maximum 12,5% du portefeuille immobilier peut être investi dans un projet de développement ;
 - maximum 25% du portefeuille immobilier peut être investi dans l'ensemble des projets de développement de Home Invest Belgium.

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

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

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

2.3. Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium limite ce risque grâce à :

- des travaux de rénovation et d'entretien réguliers de ses immeubles et le remplacement systématique des équipements obsolètes ;
- la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des projets de développement pour compte propre ;
- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société¹.

2.4. Variation négative de la juste valeur des immeubles

Description du risque

La société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles. Une variation négative de la juste valeur des immeubles aura un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

Maîtrise du risque

Ce risque est limité 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 ;
- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société ;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée vers des actifs et des projets de développement de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables ;
- les fluctuations des valeurs de marché sont compensées, car le portefeuille est diversifié, y compris sur le plan géographique.

2.5. Risque de destruction des immeubles

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

2.6. Risque lié aux autorisations administratives

Description du risque

Dans le cadre de ses activités de développement, Home Invest Belgium est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives (urbanistiques, environnementales et autres) préalablement à la réalisation de travaux 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'arrêt 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.

¹ Le détail des ventes de l'exercice 2019 se trouve à la page 27 du Rapport de gestion.

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 internes de ces dossiers d'obtention de permis et (iii) le recours à des conseillers externes spécialisés.

2.7. Risque lié à la réalisation de travaux (gestion défaillante d'un projet)**Description du risque**

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

Maîtrise du risque

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

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

- les limites arrêtées par le Conseil d'administration pour 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.

2.8. Risque de défaillance des cocontractants autres que les locataires (entrepreneurs de travaux, etc.)**Description du risque**

Un manquement ou une faillite d'un entrepreneur ou d'un fournisseur avec lequel la société a conclu un contrat, peut avoir un impact sur le timing d'exécution des travaux et, le cas échéant, sur le budget de ces travaux.

Maîtrise du risque

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

2.9. Risque de déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif**Description du risque**

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

Maîtrise du risque

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

3. RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX

Le chiffre d'affaires 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

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

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

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

3.2. Risque de vacance locative

Description du risque

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

- un départ pourrait impliquer des frais imprévus (frais de commercialisation, de remise en état ou de rénovation) ;
- la recherche de nouveaux locataires pourrait prendre un certain temps, période pendant laquelle les

charges liées aux biens non loués sont à charge du propriétaire ;

- les nouveaux locataires pourraient négocier un loyer inférieur ou des gratuités ;
- la vacance locative prolongée d'un bien résulte dans la baisse du taux d'occupation¹ du portefeuille immobilier, ce qui peut influencer négativement les résultats.

Maîtrise du risque

Compte tenu du très grand nombre de locataires, des perspectives démographiques en Belgique et du fait que le logement constitue, par hypothèse, un besoin essentiel, le risque de voir 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. Pour ce faire, elle fait appel à son expérience afin d'adapter l'offre à la demande du marché.

3.3. Risque lié aux taux de rotation

Description du risque

La durée normale des baux est essentiellement fonction du type de surfaces² 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 repos².

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

Maîtrise du risque

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

¹ Ce terme est défini dans le lexique.

² La répartition des immeubles en fonction de leur nature se trouve dans le Rapport immobilier à la page 38.

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

4.1. Réglementation

Description du risque

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

Potentielle impact

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

Maîtrise du risque

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

4.2. Régime des SIR

Description du risque

Depuis le 2 septembre 2014, la société a été agréée par l'Autorité des services et marchés financiers (« FSMA ») comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIRP » ou « SIR publique de droit belge ». En vue de conserver ce statut, la société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« loi SIR »), telles que modifiées de temps à autre, qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise. Répondre (en permanence) à ces exigences spécifiques dépend notamment de la capacité de la société à gérer avec succès ses actifs et son endettement et du respect strict des procédures de contrôle internes strictes. Il se pourrait que la société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation (de nature financière ou autre).

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

Maîtrise du risque

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

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

La société ne peut pas atténuer à elle seule le risque d'évolution de la loi SIR. Elle 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 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 imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par Home Invest Belgium résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc soumis dans ce pays à l'impôt des sociétés et sont exonérés en Belgique.

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

Dans le cadre de la gestion des risques, elle prend en compte l'exit tax, qui est due en cas de fusion par absorption d'une autre société immobilière sur ses plus-latentes et les réserves non-taxables. En cas d'absorption par Home Invest Belgium d'une filiale immobilière, l'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées. La « 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 Home Invest Belgium.

Les fusions intervenues depuis 2018 sont taxées au taux de 12,5%. Pour les fusions à compter du 1^{er} janvier 2020, un taux majoré de 15% s'applique.

En outre, les règles concernant la contribution supplémentaire de crise ont été modifiées. Celle-ci a été réduite de 3% à 2% à partir de l'année d'imposition 2019. Toutefois, cette contribution sera supprimée à partir de l'année d'imposition 2021, qui est liée à la période imposable qui commence le 1^{er} janvier 2020 au plus tôt.

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 1^{er} 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.

4.4. Réglementation urbanistique et environnementale

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

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

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

4.6. Risque de déflation

Description du risque

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

Maîtrise du risque

La législation d'application sur les baux ne comprend à ce jour pas de loyer plancher en cas de déflation.

5. RISQUES FINANCIERS

5.1. Taux d'endettement

Description du risque

Le taux d'endettement¹ (SIR-AR) de Home Invest Belgium ne peut légalement pas dépasser 65%. La société risque de perdre son statut de SIR2 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. Si Home Invest Belgium ne respecte pas 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.

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

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

Maîtrise du risque

Le taux d'endettement de Home Invest Belgium (au sens de l'arrêté royal du 13 juillet 2014) est indiqué au point 3.3 du rapport de gestion. Au 31 décembre 2019, il s'élève à 51,41%. Cette section indique également la capacité d'endettement théorique supplémentaire de Home Invest Belgium, compte tenu du taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65% du total des actifs) ou les covenants bancaires (60% du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi chaque trimestre et son évolution est estimée lors de la procédure d'approbation de chaque grand projet d'investissement. Si le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, un plan financier avec un calendrier d'exécution doit être établi décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que ce taux ne dépasse 65% (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). Home Invest Belgium a soumis le plan financier à la FSMA en mars 2020, après que le taux d'endettement consolidé ait dépassé le seuil de 50%. Le commissaire a établi un rapport spécial sur le plan financier, confirmant qu'il a vérifié la préparation du plan (notamment en ce qui concerne sa base économique) et que les chiffres de ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de Home Invest Belgium.

5.2. Risque de liquidité

Description du risque

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

Lignes de crédit

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

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

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

Émission obligataire

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

Émission de billets de trésorie (thesauriebewijzen/treasury notes)

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Home Invest Belgium a procédé, le 12 décembre 2019, à l'émission de billets de trésorie (thesauriebewijzen/treasury notes) d'une valeur nominale de € 20,0 millions, avec des dates d'échéance en 2020.

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

Maîtrise du risque

Au 31 décembre 2018, Home Invest Belgium disposait de € 313,0 millions en lignes de crédit :

- lignes de crédit bilatérales incluses pour un montant de € 253,0 millions. Les lignes de crédit bilatérales incluses ont été conclues avec 6 institutions financières avec des échéances étalées entre 2020 et 2027. Une ligne de crédit pour un montant de € 20,0 millions vient à échéance en 2020. Home Invest Belgium a déjà conclu une nouvelle ligne de crédit long-terme pour refinancer cette ligne de crédit court terme ;
- un emprunt obligataire pour un montant de € 39,8 millions qui expire en juin 2024 ;

¹ Ce terme est défini dans le glossaire.

² Article 23 de l'Arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées.

- des billets de trésorerie (thesauriebewijzen/treasury notes) pour un montant de € 20,0 millions. Bien que les billets de trésorerie (thesauriebewijzen/treasury notes) sont de nature court-terme, le montant total émis est couvert par est couvert par des lignes de crédit long terme (back-up lines) dont la maturité excède la maturité des billets de trésorerie (thesauriebewijzen/treasury notes).

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

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

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

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

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

5.3. Risque de change

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

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 par la perte des liquidités déposées.

Maîtrise du risque

Même si ce risque peut être considéré comme réduit, il ne peut pas être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties bancaires de Home Invest Belgium se retrouvent en situation de défaut. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Home Invest Belgium fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements

et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. Relevons aussi que les liquidités dont dispose la SIR sont affectées prioritairement à la diminution de l'endettement et que Home Invest Belgium n'est donc jamais dépositaire de sommes importantes.

5.5. Risque lié 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, mais cela implique potentiellement un risque de hausse des charges financières en cas de hausse des taux.

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 ses dettes. Cette politique prudente s'explique comme suit : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

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

Description du risque

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

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

Maîtrise du risque

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

À la clôture de l'exercice 2019, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 4,36 millions (valeur qui aurait dû être payée pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2019) sur la valeur nette (cf. Annexe 25 des « États financiers »).

5.7. Risque lié à la liquidité de l'action

Description du risque

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

Pour l'exercice 2019, le volume total des actions de Home Invest Belgium échangées en bourse s'élève à 313 180, contre 306 477 pour l'exercice 2018.

Maîtrise du risque

Les mesures suivantes limitent ce risque :

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

5.8. Risque lié à la distribution du dividende

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Ce risque est contrôlé par les éléments suivants :

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

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

6. RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION INTERNE

6.1. Risque lié au reporting

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

6.2. Risque lié à l'informatique

Description du risque

L'informatique est un outil primordial pour une société comme Home Invest Belgium. Une perte ou une indisponibilité de données pourrait entraîner (i) une interruption de l'activité commerciale (la société étant principalement active dans le secteur des immeubles à appartements, où les flux d'entrées et de sorties 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 a par ailleurs été mis en œuvre au sein de la société afin de davantage centraliser les données et automatiser le reporting. Plusieurs procédures et mécanismes ont été mises en place pour le suivi de cette implémentation.

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 atténué par le suivi permanent de l'organisation interne par le management et par le Conseil d'Administration. Si une situation de départ se présenterait, Home Invest Belgium aura recours à l'externalisation de cette fonction et/ou au recrutement rapide d'un nouveau membre du personnel.

6.4. Covid-19

Description du risque

Le risque existe que l'apparition du COVID-19 et les mesures qui sont prises pour limiter la propagation du virus auront un impact matériel sur les activités de location, les activités de développement, sur le fonctionnement opérationnel de la société ainsi que sur la valeur de marché de son portefeuille immobilier.

Impact sur le fonctionnement opérationnel de la société

La priorité d'Home Invest Belgium repose sur la sécurité des employés. La société a pris les mesures nécessaires pour permettre aux employés de travailler de la maison. Les systèmes informatiques de la société permettent parfaitement aux différents départements de la société de travailler à distance afin d'assurer une continuité opérationnelle de la société.

Impact sur les activités locatives

A la date du rapport financier annuel, le COVID-19 et les mesures prises pour limiter la propagation du virus ont un impact limité sur la location des unités résidentielles du portefeuille et les paiements des loyers. Au 31 décembre 2019, le segment des habitations résidentielles représente 78,3 % de la juste valeur des investissements immobiliers disponibles à la location.

L'apparition du COVID-19 et les mesures prises pour limiter la propagation du virus auront probablement un impact négatif important sur la rentabilité des locataires dans le secteur commercial, les parcs de loisirs et appart-hôtels. Plusieurs commerces et deux parcs de loisirs du portefeuille d'Home Invest Belgium sont actuellement fermés au public. Pour les locataires qui se trouvent dans ce segment, Home Invest Belgium a déjà conclu des contrats de bail de longue durée sur base de loyers fixes et indexés qui ne dépendent pas de la rentabilité des locataires. Une baisse prolongée des revenus des locataires dans ces secteurs pourront toutefois influencer leur solvabilité et les moyens leur permettant de s'engager à respecter leur obligation locative. Home Invest Belgium a déjà reçu des demandes de report de paiements locatifs. Lorsque c'est le cas, la société entre en dialogue avec les locataires au cas par cas afin de trouver une solution adéquate.

Impact sur les projets en cours de développement

A la date du rapport financier annuel, les chantiers des projets de développement ont été mis à l'arrêt. Ceci mène à un retard dans la livraison des projets et à un retard dans la contribution des projets aux revenus locatifs de la société.

Maîtrise du risque

La société suit l'évolution de près et entreprend, où elle peut, les démarches nécessaires afin de limiter l'impact sur la société. N'ayant aucune perspective quant à l'évolution de l'épidémie et des mesures d'accompagnement prises par l'autorité, il est impossible d'évaluer l'impact sur les résultats de la société. Le Conseil d'Administration pense toutefois que l'impact sur la société sera temporaire et confirme sa confiance dans les perspectives futures de la société.

PANORAMA

B-Aparthotels, Square Ambiorix, Bruxelles

Les points clés d'une année marquée par la croissance

*L'année 2019 aura à nouveau été favorable à Home Invest Belgium.
Le résultat locatif net est en croissance de 4,3% par rapport
à l'année précédente et la juste valeur du portefeuille a franchi
le cap des € 630 millions.*

+4,7%

Augmentation du
résultat locatif net

+20,2%

Augmentation du
résultat EPRA

PANORAMA

Lettre aux actionnaires.....	18
Chiffres-clés	19
Notre parcours	20

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

L'année 2019 a été marquée par une forte croissance pour Home Invest Belgium. La juste valeur du portefeuille a augmenté de € 86 millions pour atteindre € 630 millions.

L'intérêt d'Home Invest Belgium se concentre sur le marché locatif résidentiel. Sur le marché de l'immobilier, l'immobilier résidentiel est le secteur par excellence. Son approche intégrée, de l'investissement au développement en passant par la construction, la location, la gestion et la vente, permet à Home Invest Belgium de créer une valeur actionnariale année après année. De plus, cette approche garantit un portefeuille de qualité : la moitié des immeubles a moins de 10 ans, un excellent baromètre de durabilité.

La stabilité du marché résidentiel ne signifie pas pour autant qu'il y a peu de marge d'innovation. Tant au niveau technologique qui est au service des habitants, qu'au niveau des nouvelles formes d'habitat telles que le coliving et les appartements avec services, de nouvelles initiatives et produits voient le jour que la communauté locative adopte avec aisance. Home Invest Belgium suit ces tendances de près, et joue un rôle de précurseur en la matière.

La majorité de son portefeuille, soit environ 65%, se situe dans la région de Bruxelles-Capitale. La plus grande part du marché locatif de Belgique s'y situe, et la capitale participe activement aux grandes tendances actuelles comme l'urbanisation et la démographie qui vont de pair avec une offre limitée de logements locatifs de qualité. D'autre part, Home Invest Belgium investit et développe dans des régions à caractère urbain qui disposent d'un marché locatif suffisamment important. C'est ainsi qu'Home Invest Belgium est à nouveau présente à Anvers après une longue absence, deuxième marché locatif de Belgique, dans un quartier offrant une dynamique intéressante.

Voici les réalisations qui ont marqué l'année 2019 :

- La livraison en avril du nouveau projet de construction The Crow-n (Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Crainhem) comprenant 40 appartements et des surfaces commerciales au rez. Deutsche Bank, King's Shop et la crèche Babilou ont ouvert au rez-de-chaussée. Le projet plaît, car les unités se louent facilement.
- En novembre, quatre appart-hôtels ont été acquis dans le centre de Bruxelles, pour un total de 185 unités résidentielles. Les bâtiments ont d'excellents emplacements : dans le quartier européen, à proximité immédiate de la Grand Place, sur le rond-point Montgomery et avenue du Régent. Ces quatre bâtiments sont exploités par la société BEAPART par le biais d'un droit d'emphytéose de longue durée.

- L'acquisition en novembre d'un projet de développement résidentiel à Anvers. Le projet comprend 37 appartements et un espace de bureau situé Samberstraat, dans le quartier « Dam ».

Au 31 décembre 2019, le cours de bourse de l'action d'Home Invest Belgium s'élevait à € 114,00 (par rapport à € 91,40 au 31 décembre 2018). La liquidité de l'action a augmenté avec un volume quotidien moyen de 1 223 actions en 2019 (par rapport à 1 202 actions en 2018).

En décembre, un acompte sur dividende de € 3,75 brut a été octroyé. Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se tiendra en mai, un solde de dividende de € 1,10 brut par action sera proposé, ce qui résulterait en un dividende total pour l'année 2019 de € 4,85 brut par action. Ainsi, Home Invest Belgium aura augmenté son dividende pour la 20^e année consécutive !

Entretemps, l'année 2020 a connu un début étrange avec l'apparition du Covid-19 en Chine. A présent, l'épidémie a atteint notre pays, et les mesures prises par le gouvernement pour temporiser la propagation du virus auront un impact sur notre économie. L'ampleur de ces conséquences ne peut être mesurée au moment où nous rédigeons cette lettre. Les entreprises demandent aux employés de travailler le plus possible de la maison, et il y a fort à parier qu'ils continueront de le faire une fois que le foyer se sera répandu. Nos logements auront dès lors également une fonction professionnelle. Un lieu de vie agréable et une performance Internet efficace deviennent des éléments cruciaux. Les conséquences possibles pourraient être une évolution accélérée vers ces nouvelles formes d'habitat, aux interprétations flexibles, des espaces de travail et de détente collectifs, soutenus par une technologie à la pointe. Home Invest Belgium était à l'origine de ces nouvelles formes d'habitat, et est prête pour le futur.

Nous vous souhaitons une agréable lecture du rapport et des événements de l'année 2019.



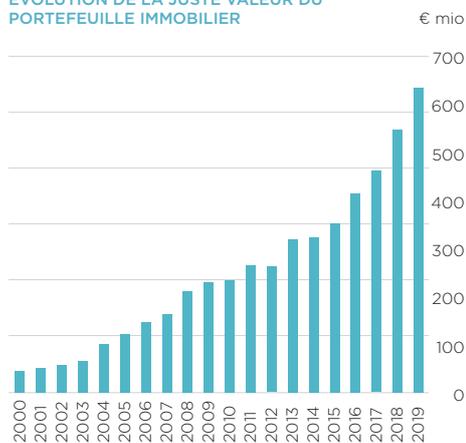
Sven Janssens
**CEO et
administrateur-délégué**



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

CHIFFRES CLÉS

ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



€ 309,62
millions

Fonds propres

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION



€ 629,92
millions

Juste valeur du
portefeuille immobilier

€ 96,00

EPRA NAV
par action

NOTRE PARCOURS

Faits marquants

1999

- Création de Home Invest Belgium
- Agrément en tant que sicafi
- Introduction 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



2008

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



2006

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



2005

Acquisition de l'immeuble Giotto à Bruxelles

2001

Acquisition Résidence Clos Saint-Géry à Ghlin



2007

Acquisition des immeubles Erainn et Voisin à Bruxelles



2009

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



2011

Finalisation de la rénovation du complexe immobilier City Gardens à Louvain

2013

- Acquisition d'un complexe d'immeubles à Louvain-la-Neuve
- Livraison 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 Crainhem



2015

- Livraison des immeubles Trône et The Link
- Acquisition de l'immeuble Livingstone à Bruxelles
- Convention d'acquisition du rojet 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 et début des travaux
- Acquisition de l'immeuble Scheldeveugel à Audenarde
- Premier investissement aux Pays-Bas par l'acquisition de maisons de vacances à Ouddorp (Port Zélande aux Pays-Bas)



2017

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

2018

- Inauguration du projet The Pulse à Molenbeek
- Acquisition des actions d'Immobilière Meyers-Hennau, propriétaire d'un bâtiment à Laeken
- Acquisition de 51,43% des actions de Sunparks De Haan NV dans le cadre d'une nouvelle société (De Haan Vakantiehuizen) dont Home Invest Belgium détient 50% des actions



2012

Apport de l'immeuble Odon Warland à Bruxelles



2014

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

2019

- Avril : livraison projet The Crow-n à Crainhem
- Novembre : clôture de l'acquisition de BE-Real Estate, propriétaire de 4 appart-hôtels à Bruxelles
- Novembre : acquisition du projet de développement résidentiel Samberstraat à Anvers



RAPPORT DE GESTION

Le spécialiste dans l'immobilier résidentiel

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

RAPPORT DE GESTION

Stratégie.....	24
Évènements marquants de l'exercice	24
Résumé des comptes annuels consolidés au 31/12/2019	29
Autres éléments du rapport de gestion.....	34
Perspectives 2020.....	34
Responsabilité sociétale des entreprises	35
Déclaration de gouvernance d'entreprise.....	35

STRATÉGIE

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée spécialisée dans l'immobilier résidentiel. Son portefeuille est composé d'appartements traditionnels, d'appartements avec services et espaces communs partagés, de studios pour étudiants et logements touristiques.

En tant que propriétaire d'un portefeuille immobilier de € 630 millions, réparti en Belgique et aux Pays-Bas, Home Invest Belgium met des logements jeunes, durables et de qualité à disposition de ses locataires qui peuvent compter sur une gestion professionnelle de leur bien. Un avantage concurrentiel d'Home Invest Belgium est que la société développe ses propres projets afin de garantir la croissance de son portefeuille immobilier.

Dans le segment de l'immobilier résidentiel, Home Invest Belgium aspire à être et à rester une société innovante, qui veille à offrir un investissement immobilier durable à ses actionnaires avec des

revenus récurrents. La stratégie de la société consiste principalement à investir à long terme dans ses biens immobiliers.

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

A long terme, le principal objectif est de composer et gérer un portefeuille immobilier résidentiel durable. La valeur réelle du portefeuille immobilier s'élève à € 630 millions au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 15,9% par rapport à 2018.

La politique de croissance de la société présente de nombreux avantages :

- meilleure répartition des risques ;
- réalisation d'une gestion plus efficace du portefeuille ;
- une optimisation des frais fixes.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2019

Investissements

Be Real Estate SA

Square Ambiorix - Grand Place - Régent - Montgomery, Bruxelles

Le 4 novembre 2019, Home Invest Belgium a clôturé l'acquisition de la société BE REAL ESTATE, propriétaire de quatre appart-hôtels dans le centre de Bruxelles.

Le portefeuille immobilier de BE REAL ESTATE est composé de 4 immeubles de type appart-hôtel, comprenant 185 unités résidentielles.



Le prix d'achat des actions de la société est basé sur la valeur d'investissement du bien immobilier de € 36 millions. Home Invest Belgium retient un montant d'approximativement € 6 millions sur le paiement du prix des actions, redevable sur une période de 3 ans, sous réserve de la réalisation de certaines conditions.

Les immeubles se trouvent à des endroits stratégiques de la capitale. Le premier immeuble se situe au cœur du quartier européen, square Ambiorix n°28. Le deuxième se trouve dans les environs immédiats de la Grand Place, rue des Dominicains n°25. Un autre immeuble est situé avenue de Tervueren n°149, sur le rond-point Montgomery. Enfin, le dernier se situe boulevard du Régent, non loin de la place Madou et du Cirque Royal.

Les 4 immeubles seront exploités par la société BEAPART, bénéficiaire d'un droit d'emphytéose de longue durée de 27 ans, sous le nom de marque B-aparthotels (www.b-aparthotels.com).

Le loyer annuel s'élève à € 1,85 million. Il s'agit d'un loyer triple net fixe et indexé qui ne dépend pas des prestations de l'exploitation¹.

¹ Le preneur est responsable des frais, charges et réparations liés aux immeubles (en ce compris les grosses réparations comme la toiture) pendant toute la durée du contrat.

Samberstraat **Samberstraat 8, Anvers**

Le 26 novembre 2019, Home Invest Belgium a fait ses premiers pas au sein du marché résidentiel anversois avec l'acquisition d'un projet de développement résidentiel.

Le projet consiste en la construction de 37 appartements et 1 espace de bureau, 39 emplacements de parking et 36 emplacements réservés aux vélos. Le bureau Meta Architecten

a choisi un concept contemporain et durable qui répond parfaitement aux besoins du marché locatif. Les appartements sont regroupés autour d'un jardin intérieur et disposent tous d'un espace extérieur privatif.

Le projet se situe sur « Sambersstraat », dans le quartier « Dam », qui se trouve au nord de la ville, à proximité immédiate de « het Eilandje », de « Park Spoor Noord » et du site des abattoirs. Ce quartier, qui était jadis connu pour ses nombreux abattoirs, est en plein essor. Le nouveau parc « Park Spoor Noord » ainsi que l'extension de « het Eilandje » contribuent à une nouvelle dynamique positive dans cette partie de la ville.

La transaction a été réalisée par le biais de l'acquisition de la société DG Development, propriétaire du site à démolir et du permis de construction définitif. Le vendeur est le développeur anversois ISTATE.

Home Invest Belgium prévoit de commencer les travaux au début de l'année 2022. L'investissement total (acquisition, études et travaux de construction à réaliser) s'élève à environ € 8 millions. Le rendement initial brut se situera aux alentours de 5%, une fois que l'immeuble sera entièrement opérationnel. L'acquisition a été financée par des lignes de crédits existantes.



Évolution des projets de développement

Brunfaut **Rue Fernand Brunfaut 13-29 et rue Fin 4-12 à 1080 Molenbeek**

Les travaux sur le site Brunfaut (rue Brunfaut 13-29 et rue Fin 4-12 à 1080 Molenbeek) pour la construction d'un ensemble résidentiel de 93 appartements, 66 emplacements de parking et une surface de bureaux de 1.433 m² se poursuivent selon le planning. Les finitions intérieures et les techniques sont en cours d'exécution. La réception totale est prévue courant du deuxième trimestre 2020. Simultanément, et en concertation avec la commune de Molenbeek, la rénovation de la place adjacente, « Place d'Or » sera également mise en route. Le permis pour le réaménagement de la place a été octroyé en mars 2020.



Meyers-Hennau

Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Bruxelles

Les travaux de gros œuvre du projet Meyers-Hennau (rue Meyers-Hennau 5-17 à 1010 Bruxelles) sont en cours d'exécution au rez-de-chaussée. La réception du projet, qui comprend 37 appartements, 11 maisons et 51 emplacements de parking, est prévue au quatrième trimestre de 2020.



Jourdan 95

Rue Jourdan 95 à 1060 Saint-Gilles

La demande de permis pour le développement d'un bâtiment situé rue Jourdan (rue Jourdan 95 à 1060 Saint-Gilles) est en cours. Les travaux de désamiantage, quant à eux, ont débuté récemment.



Marcel Thiry C2

Avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Les travaux préparatoires du projet Marcel Thiry C2 (rue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) ont débuté au quatrième trimestre de 2019. Les travaux de terrassement seront exécutés au premier trimestre de 2020. Au total, le projet comprend 42 unités résidentielles.



Projets de rénovation et de développement au sein du portefeuille

Galerie de L'Ange

Rue de l'Ange 10,16 et 20 - Rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur

Home Invest Belgium a introduit une demande de permis en vue de la rénovation complète de la partie résidentielle de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur), (surface de 4.239 m²). Le permis est attendu d'ici le début du deuxième trimestre de 2020. Au total, 57 unités seront rénovées.



Le Mosan

Rue Léopold 2-8 à 4000 Liège

Home Invest Belgium procède actuellement à la rénovation de l'immeuble Léopold à Liège (rue Léopold 2-8 à 4000 Liège) afin de répondre aux normes actuelles du marché de l'immobilier résidentiel. Le bâtiment se compose de 29 appartements d'une surface totale de 2 791 m² et sa réception s'effectuera début 2020, à l'exception des commerces.



Scheldevleugel

Remparden 12 à 9700 Audenarde

La rénovation du bâtiment Scheldevleugel à Audenarde (Remparden 12 à 9700 Audenarde) s'est poursuivie. La troisième et dernière phase de rénovation, qui comprenait la rénovation de studios, ainsi que les parties communes du bâtiment, est terminée. Le bâtiment Scheldevleugel se compose au total de 95 unités et de 75 boxes de garages, soit une surface totale de 6 000 m².



Ventes

Dans le courant de l'exercice comptable 2019, Home Invest Belgium a continué à optimiser et rajeunir son portefeuille. En 2019, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de € 12,84 millions (contre € 7,76 millions en 2018).

Une plus-value nette de € 0,12 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens et une plus-value distribuable de € 5,77 millions

par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés).

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

Corporate governance

Composition de l'équipe de direction exécutive

Le 31 janvier 2019, Jean-Luc Colson, Chief Financial Officer, a quitté la société. Le 28 février 2019, Home Invest Belgium et Filip Van Wijnendaele, Chief Operation Officer, ont décidé de mettre fin à leur collaboration. Le nouveau Chief Executive Officer, Monsieur Sven Janssens, a commencé le 3 décembre 2018. Monsieur Preben Bruggeman quant à lui, a débuté sa mission le 7 janvier 2019, en tant que Chief Financial Officer.

L'équipe de direction a été complétée en deuxième partie d'année avec l'arrivée d'Ingrid Quinet en qualité de Chief Legal Officer et Jan Opdecam en tant que Head of Portfolio Management.

Composition du conseil d'administration

Lors de l'Assemblée générale du 7 mai 2019, Monsieur Sven Janssens a été définitivement nommé administrateur (délégué) exécutif pour la période allant jusqu'à l'Assemblée générale de 2022.

Les mandats suivants ont été renouvelés lors de l'Assemblée générale du 7 mai 2019, chacun pour une période de 4 ans, jusqu'à l'Assemblée générale de 2023 :

- monsieur Eric Spiessens, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- monsieur Koen Dejonckheere, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- monsieur Wim Arousseau, en tant qu'administrateur non exécutif ;
- monsieur Johan Van Overstraeten, en tant qu'administrateur non exécutif.

En outre, les administrateurs suivants ont été nommés administrateurs indépendants lors de l'Assemblée générale du 7 mai 2019, chacun pour une période de 4 ans, jusqu'à l'Assemblée générale de 2023 :

- madame Christel Gijsbrechts ;
- madame Hélène Bostoen ;
- madame Suzy Denys.

Nomination du commissaire

Lors de l'Assemblée générale de 2019, la société EY Bedrijfsrevisoren BV, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, a été nommée commissaire aux comptes de la société pour une période de 3 ans, jusqu'à l'Assemblée générale de 2022

Fusion par absorption de sociétés comprises dans le périmètre

Le 24 septembre la fusion par absorption des sociétés comprises dans le périmètre Investors SA et Immobilière S et F SA a été déposée au greffe du tribunal de l'entreprise néerlandophone de Bruxelles. Le conseil d'administration qui a approuvé cette fusion a eu lieu le 11 décembre 2019.

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice

COVID-19

L'apparition du coronavirus au début de 2020 et les mesures qui ont été prises afin de limiter la propagation du virus, pourraient avoir un impact sur les résultats financiers en 2020 et le calcul de certains actifs et passifs.

RÉSUMÉ DU BILAN CONSOLIDÉ AU 31/12/2019

Bilan consolidé

BILAN (en k €)	2019	2018
Immeubles de placement	609 594	524 506
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	20 329	19 000
Autres actifs	9 246	7 600
Total de l'actif	639 169	551 106
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	309 618	269 003
Taux d'endettement (AR SIR)⁶	51,41%	50,16%
Taux d'endettement (IFRS)⁷	50,11%	48,90%
PAR ACTION	2019	2018
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	3 288 146	3 288 146
Cours de bourse à la date de clôture	114,00	91,40
IFRS NAV par action⁹	94,16	81,81
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	21,1%	11,7%
EPRA NAV par action¹⁰	96,00	85,06
Prime par rapport à EPRA NAV (à la date de clôture)	18,7%	7,4%

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

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

⁸ Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 11.712 actions propres détenues par la société.

⁹ IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon IFRS.

¹⁰ EPRA NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon les Best Practices Recommendations d'EPRA.

Commentaires sur le bilan consolidé

Juste valeur des immeubles de placement

Au cours de l'année 2019, la juste valeur des immeubles de placement (y compris les projets de développement) a augmenté de € 85,09 millions. Elle est passée de € 524,51 millions au 31 décembre 2018 à € 609,59 millions au 31 décembre 2019, soit une hausse de +16,2%.

Participations dans des entreprises associées et des coentreprises - mise en équivalence

Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a réalisé l'acquisition de 51,43% des actions de la SA Sunparks De Haan via la société De Haan Vakantiehuisen SA, dont elle détient 50% des actions. Cette participation est reprise dans la consolidation via la méthode de la mise en équivalence.

La valeur comptable de la participation de Home Invest Belgium dans De Haan Vakantiehuisen SA s'élevait à € 20,33 millions au 31 décembre 2019 (contre € 19,00 millions au 31 décembre 2018).

Capitaux propres

Au 31 décembre 2019, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 309,62 millions, soit une augmentation de 15,1% par rapport au 31 décembre 2018.

La VNI IFRS par action a augmenté de 15,1% pour passer à € 94,16 au 31 décembre 2019 (contre € 81,81 au 31 décembre 2018).

La VNI EPRA par action a augmenté de 12,9% pour passer à € 96,00 au 31 décembre 2019 (contre € 85,06 au 31 décembre 2018).

Structure de financement

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR SIR) s'élève à 51,41% au 31 décembre 2019. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 50,11%.

Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 52,33 millions pour financer de nouveaux investissements.

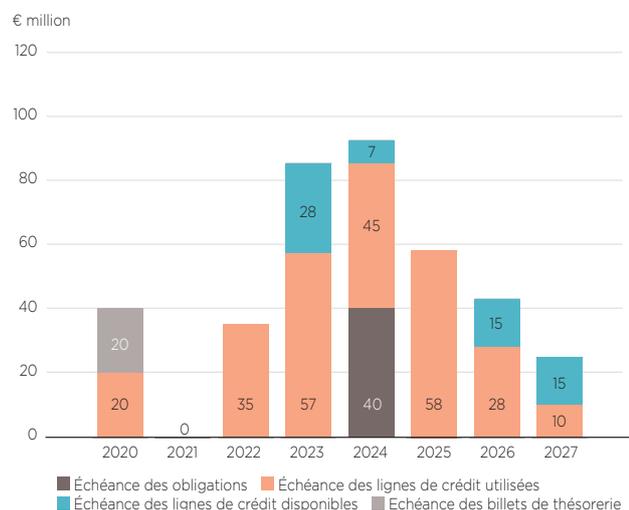
Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 254,62 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes

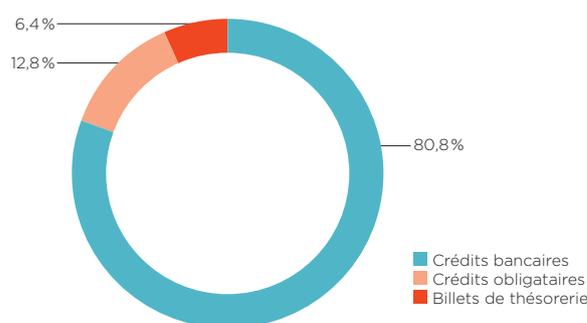
Au 31 décembre 2019, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 313 millions, qui se compose de :

- lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 253,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées entre 2020 et 2027. Une ligne de crédit vient à échéance en 2020 pour une valeur de € 20,00 millions. En 2019, Home Invest Belgium a contracté une nouvelle ligne de crédit à long terme en vue de refinancer la ligne de crédit à court terme ;
- un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions, arrivant à échéance en juin 2024 ;
- billets de trésorerie (« commercial paper ») pour un montant de € 20,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des billets de trésorerie (dates d'échéance en 2020), le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (*back-up lines*).

ÉCHEANCE DES DETTES



TYPE DE DETTES



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

Au 31 décembre 2019, Home Invest Belgium disposait de € 65,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

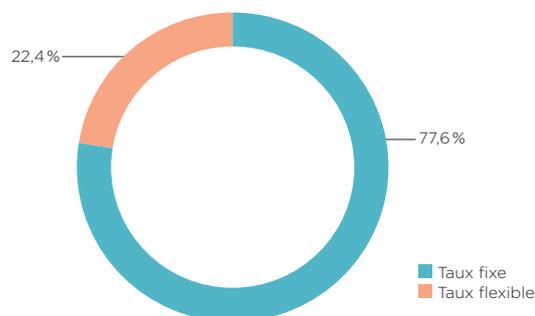
- € 20,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 45,00 millions de lignes de crédit disponibles.

Couverture des intérêts

Au 31 décembre 2019, 77,6% des dettes financières (soit un montant de € 243,00 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 5,6 ans.

TAUX FIXES/FLEXIBLES



La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 4,36 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

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

Tableau compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE		
	(en k €)	
COMPTE DE RESULTATS	2019	2018
REVENUS LOCATIFS NETS	25 122	23 993
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 997	15 456
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	123	610
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	48 473	59 414
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-537	-171
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	48 059	59 853
RESULTAT D'EXPLOITATION	64 056	75 309
XX. Revenus financiers	53	105
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4 335	-4 672
XXII. Autres charges financières	-113	-55
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 412	-1 614
RESULTAT FINANCIER	-9 808	-6 236
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1 329	0
IMPOTS	-88	-295
RESULTAT NET	55 490	68 778
Exclusion résultat sur portefeuille	-48 059	-59 853
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+5 412	+1 614
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-175	0
RESULTAT EPRA³	12 668	10 539
Nombre moyen d'actions ⁴	3 288 146	3 288 146
RESULTAT NET PAR ACTION	16,88	20,92
RESULTAT EPRA PAR ACTION	3,85	3,21
RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION⁵	5,19	4,28

³ Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du (i) résultat du portefeuille et (ii) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

⁴ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 11.712 actions propres détenues par la société.

⁵ Le résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR.

Commentaires sur le compte de résultat consolidé

Résultat locatif net

Le résultat locatif net est passé de € 23,99 millions en 2018 à € 25,12 millions en 2019 (+4,7%). Cette augmentation résulte surtout de la location de projets de développement propres réceptionnés et des investissements réalisés dans le courant de 2018 et 2019, qui ont contribué à concurrence d'un exercice entier en 2019.

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille est passé de € 15,46 millions en 2018 à € 16,00 millions en 2019 (+3,5%).

La marge d'exploitation¹ a diminué entre 2018 et 2019 en raison d'une augmentation des frais d'exploitation. Ces frais sont principalement des frais non récurrents qui concernent l'optimisation de processus informatiques et la rationalisation de la plateforme interne de gestion.

Résultat sur portefeuille

Un résultat sur portefeuille positif de € 48,06 millions a été enregistré en 2019.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,12 million en 2019.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 48,47 millions en 2019. Ces variations résultent principalement de l'ajustement des hypothèses dans le traitement des droits de mutation en vue de déterminer la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre 2019². Ces modifications ont eu un effet positif sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement à raison de € 34,18 millions. Sans cet effet, les variations de la juste valeur des immeubles s'élevaient à € 14,29 millions. Pour un commentaire plus détaillé concernant l'ajustement des hypothèses dans le traitement des droits de mutation, voir la Note 18 « Immeubles de placement » dans les états financiers du présent rapport annuel.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,54 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Les charges d'intérêts nettes ont diminué, passant de € 4,67 millions en 2018 à € 4,34 millions en 2019. Cette baisse résulte d'une diminution du coût de financement moyen³ à 1,95% en 2019 (contre 2,20% en 2018).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -5,41 millions en 2019.

Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

Impôts

Les impôts s'élevaient à € -0,09 million en 2019 (contre € -0,30 million en 2018). Cette évolution positive est le résultat de la correction de provisions pour impôt sur les sociétés trop élevées pour les exercices 2017 et 2018, notamment concernant les activités aux Pays-Bas.

Résultat net

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 55,49 millions en 2019, soit € 16,88 par action.

Résultat EPRA

Après ajustement du résultat net pour (i) le résultat sur portefeuille, (ii) les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises, le résultat EPRA s'élève à € 12,67 millions en 2019, soit une hausse de 20,2% par rapport au résultat de € 10,54 millions pour l'année 2018.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 20,2%. Il est passé de € 3,21 en 2018 à € 3,85 en 2019.

Résultat distribuable

En 2019, les ventes d'immeubles de placement réalisées se sont soldées par une plus-value de € 5,77 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés). Ces plus-values réalisées forment une contribution positive au résultat statutaire distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

Le résultat statutaire distribuable⁴ a augmenté en 2019 et est passé à € 17,05 millions, contre € 14,07 millions un an plus tôt. Le résultat distribuable par action a augmenté, passant de € 4,28 à € 5,19 sur la même période.

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

² Voir communiqué de presse « Résultats 1^{er} trimestre 2019 » du 7 mai 2019 et la Note 3 « Immeubles de placements » joint au résumé des états financiers consolidés du rapport semestriel 2019.

³ Le coût de financement moyen = le coût des intérêts, y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture, augmenté des intérêts intercalaires activés, divisé par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.

⁴ Le résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION

Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)

Les facteurs de risque sont décrits dans la partie « risques financiers » du présent rapport financier.

Utilisation des instruments financiers

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

L'utilisation des instruments financiers fait l'objet de la section « Risques financiers » dans le chapitre Facteurs de risque du présent rapport financier annuel. Les éléments suivants y sont présentés : le taux d'endettement, le risque de liquidité, le risque de change, le risque de contrepartie bancaire, le risque lié à la variation des taux d'intérêt, le risque de variation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2019, 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 2019 au sens des articles 3:6 et 3:32 du Code des Sociétés et Associations.

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

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

Actions propres détenues

En 2019, aucune action pour compte propre n'a été achetée ou vendue.

À la clôture de l'exercice, Home Invest Belgium détient 11 712 actions propres.

PERSPECTIVES 2020

En 2019, les principaux indices financiers de Home Invest Belgium ont évolué positivement par rapport à l'année précédente.

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

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

Le marché acquisitif se caractérise aujourd'hui par des prix en hausse et un contexte financier favorable de taux d'intérêt très bas à long terme.

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

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

Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme sa confiance dans l'évolution ultérieure des résultats de la société.

L'apparition du coronavirus au début de 2020 et les mesures qui ont été prises afin de limiter la propagation du virus, pourraient avoir un impact sur les résultats financiers en 2020 et le calcul de certains actifs et passifs.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

En plus de ce résumé, Home Invest Belgium prévoit de publier un rapport de durabilité séparé dans le courant de l'année 2020.

Contexte environnemental

L'entrepreneuriat responsable chez Home Invest Belgium est orienté principalement sur la gestion de son portefeuille immobilier, sur ses choix d'investissements et de développements des projets.

Propriétaire d'un patrimoine immobilier important composé d'immeubles d'âges différents, la société adopte une politique pragmatique, visant à allier un programme de rénovation rationnel basé sur le maintien durable de l'investissement.

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

En cas de décisions d'acquisitions d'actifs existants, la qualité de l'immeuble 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.

Actuellement, Home Invest Belgium travaille sur une classification de qualité de ses bâtiments, qui tient également compte des prestations techniques et énergétiques des bâtiments. En ce qui concerne les projets de développement, le savoir-faire de toute l'équipe est utilisé en vue de concevoir des immeubles qui s'inscrivent 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, l'utilisation rationnelle des terrains, l'aménagement des espaces verts, 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.

Comme en témoigne le redéveloppement du projet The Pulse d'un site de bureaux vers un complexe résidentiel moderne pour lequel une grande importance a été accordée à l'aspect « durable » : panneaux solaires et excellentes performances énergétiques.

Grâce au choix d'Home Invest Belgium de concentrer ses efforts de façon active sur les projets de développement, la moitié de son portefeuille est actuellement composé d'immeubles qui ont moins de 10 ans d'âge, et qui répondent aux normes de construction les plus récentes. Une illustration claire de la performance de son portefeuille.

Contexte humain

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 de l'ensemble de ses équipes. Il s'agit de son capital le plus précieux et le seul qui lui permette d'exceller dans le marché au sein duquel elle opère.

Le Management dirigeait, au 31 décembre 2019, une équipe de une équipe de 45 collaborateurs.

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 », des pages 60 à 75 du présent rapport financier annuel.

RAPPORT IMMOBILIER

The Link, Oudergem

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

Le portefeuille constitue l'actif le plus important de la société.

RAPPORT IMMOBILIER

Portefeuille de la société	38
Le marché du secteur résidentiel	48
Rapports des experts immobiliers.....	52

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Evolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2019 Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier de € 629,92 millions, comparé à € 543,5 millions fin 2018, soit une augmentation de 15,9%.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/12/2019	31/12/2018
Juste valeur des immeubles de placement	€ 609,59 m	€ 524,51 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 573,38 m	€ 490,36 m
Projets de développement	€ 36,22 m	€ 34,14 m
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises - mise en équivalence	€ 20,33 m	€ 19,00 m
Total	€ 629,92 m	€ 543,51 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 573,38 millions, réparti sur 53 sites.

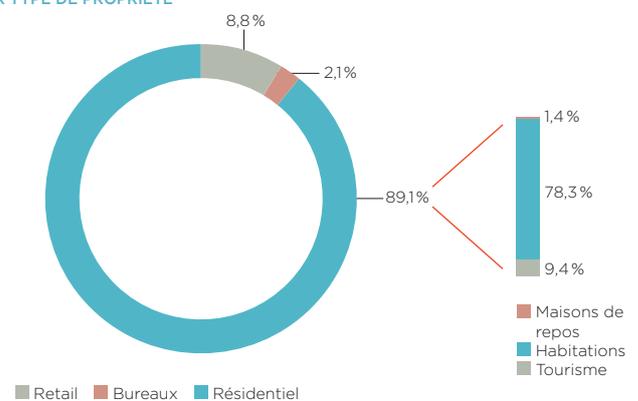
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 29,19 millions au 31 décembre 2019.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen de 5,1%.

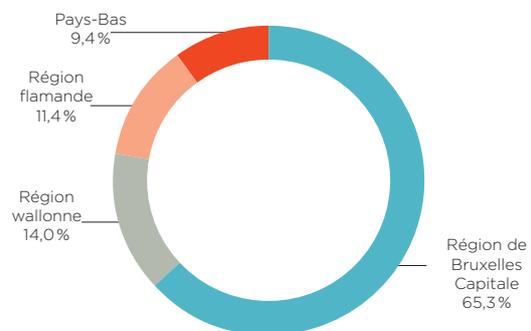
Au 31 décembre 2019 les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 65,3% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 14,0% en Région wallonne, pour 11,4% en Région flamande et pour 9,4% aux Pays-Bas.

Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 89,1% d'immobilier résidentiel.

IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION
PAR TYPE DE PROPRIÉTÉ



IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLE À LA LOCATION -
DISTRIBUTION GÉOGRAPHIQUE



Quelques immeubles phares

Louvain-La-Neuve - Centre-ville

Ensemble, ces bâtiments forment le plus grand complexe immobilier de la SIR sur le territoire belge et représentent 6,4 % des immeubles de placement en exploitation. Ces bâtiments au cœur de Louvain-la-Neuve ont été construits en 1977 et achetés par la SIR en 2013. Ils représentent une surface locative de $\pm 23\ 000\ \text{m}^2$, destinés au logement, à des unités commerciales, des bureaux et des auditoires.

La particularité de ce complexe est qu'il a été fondé sur des terrains à bâtir appartenant à l'UCL, la SIR disposant de droits de superficie jusqu'en 2026. Home Invest Belgium commercialise ce site sous la marque Louv'immo.



Port Zélande

Ceci est le seul complexe immobilier en dehors des frontières belges (à Ouddorp, dans la province néerlandaise de Zélande). Il s'agit du plus grand ensemble immobilier de la SIR : 9,4 % des immeubles de placement disponibles à la location. Le site se compose de 248 maisons et 40 appartements qui font partie d'un complexe de 700 logements de vacances avec des installations centrales (une piscine subtropicale, des restaurants, des boutiques, des aires de jeu, etc.). L'intégralité du site est exploitée par le groupe Center Parcs Pierre & Vacances, dans le cadre d'un bail d'une durée fixe de 15 ans, contre un loyer fixe et indexé de type « triple net ». Il a connu au cours des dernières années un programme de rénovation en profondeur.

Lambermont

Il s'agit du plus grand site résidentiel du portefeuille. Il se compose de quatre bâtiments et se situe le long du Boulevard Lambermont à Schaerbeek, à côté du centre sportif Kinetix, il a été livré en 2011.

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



City Gardens

C'est le plus grand immeuble situé en Flandre (Leuven). Il se compose de 138 appartements, deux espaces commerciaux et 92 places de parking en sous-sol. Le site a été entièrement rénové par Home Invest Belgium en 2010 et 2011.

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

Giotto

Ce complexe, situé avenue du Frioul 2-10 à Evere a été terminé et acheté en 2005. Il comprend 85 appartements et 85 places de parking souterraines. Il est particulièrement apprécié pour sa proximité de l'OTAN et sa bonne accessibilité.





Livingstone

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

The Horizon & The Inside

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

L'immeuble The Horizon comprend 165 unités et reflète une nouvelle façon de concevoir l'habitat. Une attention toute particulière a été portée à l'aménagement des espaces : entre l'intimité des habitants (avec des appartements/studios personnels) et des zones partagées, comme un skylounge avec vue, des terrasses ensoleillées sur le toit, un home cinéma, une salle de fitness et d'autres services communs.

The Inside est quant à lui plutôt un immeuble d'appartement classique composé de 96 unités d'appartements/studios plus spacieux que dans The Horizon, mais offrant moins d'espaces communs..



The Pulse

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

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

Le portefeuille immobilier

Région Bruxelles-Capitale



Immeubles de placement disponibles à la location ¹					
N°	Dénomination	Année de construction ²	Nombre d'unités	Surface m ²	Taux d'occupation ³ %
Région Bruxelles-Capitale					
1.	The Link⁴ Rue Maurice Charlent 51-53 Auderghem	2015	124	4 353	
2.	Belliard 21 Rue Belliard 21 Bruxelles	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Rue de la Pépinière 6-14 Avenue Thérésienne 5-9 Bruxelles	1993	25	3 279	
4.	La Résidence Rue Joseph II Bruxelles	1994	17	1 447	
5.	Lebeau Rue Lebeau 55-57 Bruxelles	1998	12	1 153	
6.	Livingstone Avenue Livingstone Bruxelles	2015	38	4 701	
7.	Résidences du Quartier Européen Rue Joseph II 82-84 - Rue Lebon 6-10 - Rue Stevin 21 Bruxelles	1997	50	4 316	
8.	Trone Rue Brederode 29 - Rue de la Pépinière 40 Bruxelles	2015	16	1 913	
9.	Erainn Rue des Ménapiens 29 Etterbeek	2001	6	594	
10.	ArchView Avenue de l'Yser 13 Etterbeek	2015	16	1 961	
11.	Giotto Avenue du Frioul 2-10 Evere	2005	85	8 327	
12.	Belgrade Rue de Belgrade 78-84 Forest	1999	1	1 368	
13.	Les Jardins de la Cambre Avenue de l'Hippodrome 96 - Rue des Echevins 75 Ixelles	1992	4	455	
14.	Charles Woeste Avenue Charles Woeste 296-306 Jette	2015	92	5 091	
15.	Odon Warland Rue Odon Warland 205 - Rue Bulins 2-4 Jette	2012	35	3 141	
16.	Baeck Rue Joseph Baeck 22-46 Sint-Jans-Molenbeek	2001	28	2 652	
17.	La Toque d'Argent Rue Van Kalck 30-32 Molenbeek-Saint-Jean	1990	1	1 660	
18.	Sippelberg Avenue du Sippelberg 3-5 Molenbeek-Saint-Jean	2003	33	3 290	
19.	The Pulse Rue de la Célidée 29-33 Molenbeek-Saint-Jean	2018	97	7 874	
20.	Bosquet - Jourdan Rue Bosquet 72 - Rue Jourdan 71 Saint-Gilles	1997	2	314	
21.	Jourdan 85 Rue Jourdan 121-125 Saint-Gilles	2010	24	2 430	
22.	Lambermont Bd du Lambermont 210-222 - Rue Desenfans 13-15 Schaarbeek	2008	131	14 107	
23.	Melkriek Rue du Melkriek 100 Uccle	1998	1	2 034	
24.	Les Érables Avenue de Calabre 30-32 Woluwe-Saint-Lambert	2001	24	2 201	

¹ Y compris les bâtiments destinés à la vente.

² Année de construction ou dernière rénovation fondamentale.

³ Taux moyen d'occupation sur l'année 2019.

⁴ Le tréfonds du bâtiment The Link est détenu par la SPRL Charlent 53 Freehold tandis que l'emphytéose est détenue par Home Invest Belgium.

Le portefeuille immobilier

Région flamande, Région wallonne et Pays-Bas



Immeubles de placement disponibles à la location ¹					
N°	Dénomination	Année de construction ²	Nombre d'unités	Surface m ²	Taux d'occupation ³ %
25.	The Horizon Avenue Ariane 4 Woluwe-Saint-Lambert	2016	165	10 439	
26.	The Inside Avenue Marcel Thiry 202-206 Woluwe-Saint-Lambert	2017	96	7 872	
27.	Mélopée Rue de la Mélopée 36 Molenbeek-Saint-Jean	1961	1	220	
28.	Liberty's Place de l'Amitié 7-8 Auderghem	2017	40	3 391	
29.	Xavier de Bue Rue Xavier de Bue 30A-34 Uccle	1950	11	1 194	
30.	Waterloo 41 Chaussée de Waterloo 41-43 Saint-Gilles	1950	11	1 009	
31.	Voisin Rue Montagne au Chaudron 13 Woluwe-Saint-Pierre	1996	9	923	
32.	Navez Rue François-Joseph Navez 81-83 Schaerbeek	1904	10	764	
33.	Montgomery Avenue de Tervueren 149 Woluwe-Saint-Pierre	2006	34	2 193	
34.	Ambiorix Square Ambiorix 28 Bruxelles	1995	64	3 562	
35.	Régent Boulevard du Régent 58 Bruxelles	2011	47	2 843	
36.	Grand Place Rue de l'Ecuyer 57 Bruxelles	2006	42	2 515	
Total Région Bruxelles-Capitale			1398	115 865	91,1%
Région flamande					
37.	City Gardens Petermannenstraat 2A-2B - Ridderstraat 112-120 Leuven	2010	140	8 409	
38.	Haverwerf Haverwerf 1-10 Mechelen	2002	4	3 396	
39.	Gent Zuid Woodrow Wilsonplein 4 Gent	2000	18	2 346	
40.	Scheldeveugel Remparden 12 Oudenaarde	1980	96	5 746	
41.	The Crow'n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	4 490	
Total Région flamande			303	24 387	82,3%
Région wallonne					
42.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4 140	
43.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2 479	
44.	Galerie de l'Ange (appartements) Rue de la Monnaie 4-14 Namur	1995	57	2 346	
	Galerie de l'Ange (handelszaken) Rue de la Monnaie 4-14 Namur	2002	12	2 552	
45.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Liège	1988	6	335	

¹ Y compris les bâtiments destinés à la vente.

² Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

³ Taux moyen d'occupation sur l'année 2019.

Immeubles de placement disponibles à la location ¹					
N°	Dénomination	Année de construction ²	Nombre d'unités	Surface m ²	Taux d'occupation ³ %
46.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Liège	1988	14	910	
47.	Saint-Hubert 51 Rue Saint-Hubert 51 Liège	1988	4	360	
48.	Léopold Rue Léopold 2-8 Liège	1988	53	3 080	
49.	Florida Avenue Florida 75-79 Waterloo	1998	5	1 460	
50.	Louvain-la-Neuve CV9 Angle des Rues des Wallons et Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7 091	
51.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16 827	
52.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3 740	
Total Région wallonne			415	45 320	89,4%
Pays-Bas					
53.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Nederland)	2016	288	20 533	
Total Pays-Bas			288	20 533	100,0%
Total général Belgique et Pays-Bas			2 404	206 105	90,7%

Projets de développement

Projets de développement				
N°	Dénomination	Date de livraison	Unités	Investissement total attendu
54.	Marcel Thiry C2 Avenue Marcel Thiry 204 Woluwe-Saint-Lambert	2021	45	€ 9 millions
55.	Meyers-Hennau Rue Meyers-Hennau 5-17 Bruxelles	2020	46	€ 12 millions
56.	Brunfaut Rue Fin 4-12 Molenbeek-Saint-Jean	2020	93	€ 21 millions
57.	Samberstraat Samberstraat 8 Antwerpen	2022	38	€ 8 millions
Total				€ 50,00 millions

Information sur le portefeuille consolidé

Immeubles de placement disponibles à la location	Juste valeur	Loyers contractuels sur base annuelle	Loyers contractuels + Valeur locative estimée sur espace vacant	Total de la valeur locative estimée
Région Bruxelles Capitale	€ 374,21 millions	€ 16,02 millions	€ 16,85 millions	€ 16,70 millions
Région flamande	€ 65,17 millions	€ 2,79 millions	€ 3,28 millions	€ 3,25 millions
Région wallonne	€ 80,16 millions	€ 5,09 millions	€ 6,22 millions	€ 5,86 millions
Pays-Bas	€ 53,84 millions	€ 2,85 millions	€ 2,85 millions	€ 2,85 millions
Total	€ 573,38 millions	€ 26,76 millions	€ 29,19 millions	€ 28,66 millions

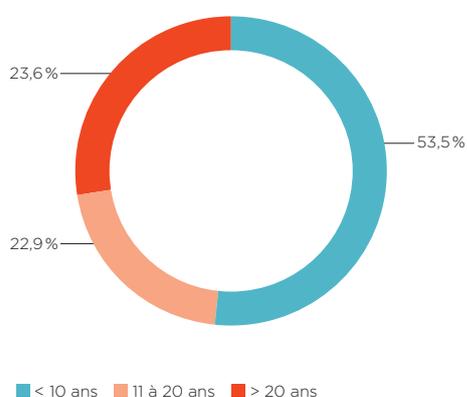
¹ Y compris les bâtiments destinés à la vente.

² Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

³ Taux moyen d'occupation sur l'année 2019.

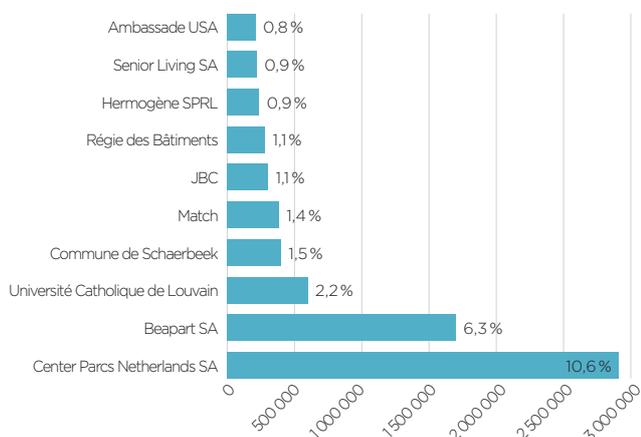
Analyse des immeubles de placement disponibles à la location

Répartition par âge des immeubles au 31 décembre 2019
(% des immeubles de placement disponibles à la location)

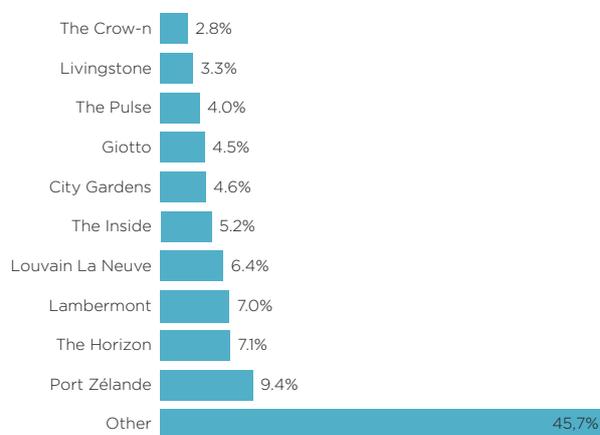


Home Invest Belgium a un portefeuille immobilier jeune. Plus de 50 % des immeubles de placement disponibles à la location ont moins de 10 ans ; plus de 70 % ont moins de 20 ans.

Les locataires les plus importants



Répartition immeuble au 31 décembre 2019
(% des immeubles de placement disponibles à la location)



Au 31 décembre 2019, le portefeuille comprend 3 locataires dont le loyer dépasse € 0,5 million sur base annuelle. Avec un loyer annuel de € 2,9 millions (10,6 % des loyers contractuels) Center Parcs Netherlands fait partie des plus grands locataires. Viennent ensuite Beapart pour un total de € 1,7 millions (6,3 % des loyers contractuels) et l'Université catholique de Louvain-la-Neuve pour presque € 0,6 million (2,2 % des loyers contractuels).

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

Étant donné que le site le plus important ne représente que 9,4 % du total des immeubles de placement disponibles à la location, la diversification est pleinement assurée. Les dix principaux sites représentent 54,3 % du total du portefeuille.

Le taux d'occupation

Dans son portefeuille de plus de 2 400 unités, Home Invest Belgium affichait un bon niveau d'occupation. En 2019, le taux moyen d'occupation a atteint 95,4 %.

Durée résiduelle des baux

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

LE MARCHÉ DU SECTEUR RÉSIDENTIEL¹

La croissance démographique continue, à un rythme plus faible que les années précédentes

Les prévisions démographiques du Bureau Fédéral du Plan sont basées sur des hypothèses tenant compte d'un scénario d'organisation sociétale inchangée. Elles tiennent également compte des hypothèses de fécondité, d'augmentation de l'espérance de vie et du vieillissement de la population, ainsi que des flux migratoires observés à l'échelle belge et européenne.

Au 1^{er} janvier 2019, la population belge s'établissait autour de 11 431 000 habitants contre 11 376 000 un an plus tôt, soit une augmentation de l'ordre de 0,48% en un an. La croissance démographique observée ces dernières années se maintient, à un rythme légèrement réduit toutefois (0,50% par an contre près de 1% par an observé durant la période 2013 - 2016).

A l'horizon 2030, la population belge devrait atteindre 11 887 000 habitants, soit une croissance de 4%, revue légèrement à la baisse par rapport aux perspectives démographiques précédentes.

Contrairement aux prévisions précédentes, c'est désormais en Flandre que la croissance démographique serait la plus forte, de l'ordre de 0,43% par an d'ici 2030 contre 0,34% à Bruxelles et 0,29% pour la Wallonie.

En valeurs absolues, entre 2019 et 2030 :

- la population bruxelloise devrait augmenter de 39 600 habitants pour atteindre 1 245 000 habitants ;
- la Flandre devrait enregistrer 6 887 000 sur son territoire, soit une augmentation de plus de 300 000 habitants ;
- la population wallonne devrait s'établir à 3 754 000 habitants, soit une augmentation de l'ordre de 118 000 personnes.

Le vieillissement de la population se confirme par ailleurs. Il devrait se poursuivre sur l'ensemble de la période de projection démographique pour les trois régions du pays. C'est Bruxelles qui présente la population la plus jeune de Belgique.

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 devrait passer de 4 958 000 au 1^{er} janvier 2019 à 5 256 000 en 2030, soit une progression de l'ordre de 6% sur la période. En valeurs absolues, cela représente près de 300 000 ménages supplémentaires, et en théorie autant de logements supplémentaires.

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

- A Bruxelles, le nombre de ménages devraient passer de 551 000 à 564 000 unités, soit une croissance de 2,35% ou 0,26% par an d'ici 2030. La croissance est toutefois beaucoup moins soutenue à partir de 2024.
- En Flandre et en Wallonie, les évolutions sont similaires, le nombre total de ménages de ces deux régions devrait augmenter de l'ordre de 0,6% par an jusqu'en 2030. En Flandre, on devrait compter plus de 3 000 000 de ménages en 2030 tandis qu'il devrait y en avoir quelque 1 687 000 en Wallonie.

A Bruxelles plus spécifiquement, le nombre de ménages devrait augmenter de 20 000 unités d'ici 2030, soit une croissance moyenne de l'ordre de 1 500 unités chaque année, en-dessous du chiffre des 4 000 ménages par an nécessaires avancé précédemment. La pression démographique ralentit donc 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.

Le contexte économique s'affaiblit et devient plus incertain

Le climat politique plus incertain, la montée des tensions internationales, la montée du populisme à l'échelle européenne sont autant d'éléments qui pèsent sur la confiance des consommateurs et qui pourraient donc à terme peser sur leurs décisions d'achat. Le contexte économique est également moins propice, avec des prévisions de croissance du PIB revues encore à la baisse par rapport à 2018. De l'ordre de 1,5% en 2018, la croissance du PIB devrait davantage tourner autour de 1,3% en 2019 et même descendre à 1,2% en 2020.

A noter toutefois que les taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne devrait rester à des niveaux extrêmement bas tout au long de l'année 2020. Les taux d'intérêt pour des nouveaux crédits hypothécaires devraient donc en théorie rester sous les 2% et sans doute contrebalancé la légère diminution de la croissance économique.

A l'acquisition, les prix de l'immobilier continuent d'augmenter en 2019

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. 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

¹ Source : Cushman & Wakefield.

parfois importantes sont en effet observées entre les chiffres issus du baromètre des notaires et les chiffres publiés sur le site du SPF Economie.

A noter également que le SPF Economie a choisi de présenter les chiffres en valeurs absolues à l'aide des prix médians. Les années précédentes, ce sont les prix moyens qui étaient utilisés. Les comparaisons en valeurs absolues ne sont donc plus pertinentes, nous nous contenterons donc de présenter les augmentations en pourcentage.

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 2019), les prix sont orientés à la hausse dans les différents segments de marché, et ce sur l'ensemble du territoire belge.

Au niveau belge, la croissance du prix d'une maison d'habitation unifamiliale est de l'ordre de 4,9% par rapport à 2016 et de plus de 25% par rapport à 2010. En 2019, le prix médian pour une maison s'affichait à € 215 000 (contre € 205 000 un an plus tôt). La croissance des prix d'une maison unifamiliale serait de 6,4% à Bruxelles (contre près de 10% en 2018). La croissance serait de l'ordre de 2,6% en Flandre et de 5,6% en Wallonie. La Wallonie reste la région la moins chère du pays (prix médian pour une maison d'habitation de l'ordre de € 150 000), Bruxelles la plus chère (prix médian à € 415 000), la Flandre se situant entre les deux à € 240 000.

Selon le SPF Economie, le prix moyen d'un appartement aurait augmenté de 5,5% en Belgique, donc une augmentation plus importante que celle des maisons d'habitation. Les variations régionales sont de +4,9% en Wallonie, +5,6% en Flandre et +7,5% à Bruxelles. Les prix médians varient entre € 150 000 en Wallonie et € 215 000 à Bruxelles. En Flandre, le prix médian atteint € 198 000.

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

Quelques mots sur le marché locatif bruxellois

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 (les derniers chiffres publiés datent de 2018), le taux de propriétaire serait proche de 40%. Il y aurait donc de l'ordre de 60% 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. Et cette tendance à une augmentation de la part des locataires devrait continuer dans les années à venir. Certaines prévisions estiment qu'il y aurait seulement 35% de propriétaires à Bruxelles à l'horizon 2040.

D'après les chiffres de l'observatoire des loyers, les loyers moyens (comprenant donc les biens neufs et de seconde main, tant les maisons unifamiliales que les appartements) s'établissent autour de € 739 /mois en 2018 contre € 723 /mois en 2015¹. 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 € 520 /mois dans un studio à € 1 071 /mois pour une maison.

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 € 1 842 /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'ont accès qu'à 21% du parc locatif (en considérant que le ménage consacre 25% de son revenu à son logement). Dans son édition de 2018, l'observatoire des loyers montre que sur base d'un revenu mensuel maximum de € 2 400 et dans l'hypothèse où le loyer ne peut dépasser 30% du budget total, 50% du parc locatif est accessible à la population seulement.

A 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 de l'intérêt, dans le chef des développeurs et des acquéreurs, tant à l'échelle belge que bruxelloise. A Bruxelles en particulier, le vieillissement du bâti actuel, l'augmentation des normes de performances énergétiques exigées et la forte croissance démographique, 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

¹ Notons que l'observatoire des loyers se base sur une enquête réalisée chaque année. En 2015, l'échantillon était de 3 000 ménages interrogés, en 2017 il a été porté à 5 000 ménages. Des différences peuvent donc apparaître malgré la volonté de couvrir l'ensemble du marché locatif bruxellois.

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 européennes).

Avec un prix moyen de l'ordre de € 2 700 à € 3 000 /m² 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 /m² à l'acquisition. Enfin, les projets les plus exclusifs se vendent désormais à des prix largement supérieurs à € 4 000 /m².

Principales caractéristiques du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique

La régionalisation de la réglementation se rapportant à la location d'habitation est achevée. Les trois Régions disposent désormais de leur propre cadre législatif pour les baux d'habitation. Il convient d'observer que (i) pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur des législations régionales, (ii) pour les baux qui ne relèvent pas du champ d'application de la réglementation régionale et (iii) pour certaines dispositions générales (articles 1708 à 1762bis du Code civil), l'importance de la réglementation nationale ne peut être sous-estimée.

Les trois Régions prévoient chacune des informations précontractuelles obligatoires qui doivent être partagées au moment de la mise en location (notamment une estimation des charges privées et communes). Le principe de base prévoyant que le précompte immobilier ne peut pas être facturé aux locataires reste inchangé.

Le loyer est fixé librement entre les parties – pour les Régions bruxelloise et wallonne, les autorités compétentes ont mis à disposition des tableaux indicatifs reprenant des loyers indicatifs.

Région de Bruxelles-Capitale

Ordonnance du 27 juillet 2017

L'Ordonnance est d'application à tous les types de logements (en ce compris les logements pour étudiants et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales.

En revanche, elle ne s'applique pas aux logements touristiques. Cette ordonnance est entrée en vigueur pour tous les baux conclus (ou renouvelés) à partir du premier janvier 2018. Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge du locataire ou du bailleur. L'ordonnance prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...)

Un bail dans le cadre duquel le locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est en principe

conclu pour une durée de neuf ans et expire à l'échéance de cette période, moyennant résiliation par l'une des parties 6 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation).

Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Le locataire peut résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat ;
- Le bailleur peut également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.
- Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (≤ 3 ans). Ce bail peut être reconduit à une ou plusieurs reprises tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

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

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

Région flamande

Décret du 9 novembre 2018

Le décret s'applique à tous les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2019 portant sur des biens immobiliers situés en Région flamande et concernant des habitations dont le locataire fait sa résidence principale. Cette législation ne s'applique donc pas aux résidences secondaires ni aux logements touristiques. Le Gouvernement flamand a établi une liste des travaux d'entretien et de réparation mentionnant la partie responsable de leur réalisation. En principe, le bail est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par le bailleur 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par le locataire 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

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

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

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

Région wallonne

Décret wallon du 15 mars 2018

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

Ce décret est entré en vigueur à partir du 1 septembre 2018 et ses dispositions sont applicables immédiatement aux baux en cours (excepté certaines dispositions qui ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés après le 1^{er} septembre 2018).

Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge du locataire ou du bailleur.

Le décret prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...)

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

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

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

Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties :

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

RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

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

situés aux Pays-Bas sont évalués par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	TOTAL	BELGIQUE	PAYS-BAS
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 573,38 millions	€ 519,54 millions	€ 53,84 millions
Projets de développement	€ 36,22 millions	€ 36,22 millions	
Total	€ 609,59 millions	€ 555,76 millions	€ 53,84 millions

Portefeuille en Belgique

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire parvenir notre opinion sur la Valeur d'investissement du patrimoine immobilier de la SIR (Société Immobilière Réglementée) Home Invest Belgium à la date du 31 décembre 2019.

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 la quasi totalité des 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 et n'est connue 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%.

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

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2.5 millions, les droits à déduire sont de 10% en région flamande et de 12,50% à Bruxelles et en région Wallonne

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium au 31 décembre 2019 s'élève à € 572, 78 millions.

La valeur de réalisation du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium correspondant à la Juste Valeur ('fair value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à € 555,76 millions au 31 décembre 2019.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT EN BELGIQUE	TOTAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	CBRE VALUATION SERVICES	VALORISATION AU PRIX COUTANT
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 519,54 millions	€ 497,93 millions	€ 21,62 millions	
Projets de développement	€ 36,22 millions	€ 28,65 millions		€ 7,57 millions
Total	€ 555,76 millions	€ 526,57 millions	€ 21,62 millions	€ 7,57 millions

Cushman & Wakefield

Emeric Inghels MRICS
Partner
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Pieter Paepen MRICS¹
Senior Director
Valuation & Advisory Services

Portefeuille 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 1^{er} décembre 2016 puis à actualiser cette estimation de manière trimestrielle conformément aux dispositions légales et statutaires. A 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 évaluations sont réalisées conformément aux normes IVS (International Valuation Standards), les normes d'évaluation européennes publiées par TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) et les directives du 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 en avons tenu compte lors de notre valorisation 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 et installations sont 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'un audit que seul un homme du métier est habilité à réaliser 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 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.

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 2019, s'élevait à € 54, 91 millions.

La valeur estimée correspondant à la Juste Valeur (« Fair Value ») au sens du référentiel IAS/IFRS s'établissait à € 51,28 millions.

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Jean-Claude Dubois
Président

¹ Pieter Paepen SPRL.

HOME INVEST EN BOURSE

Votre investissement bien logé

Un investissement chez Home Invest Belgium permet indirectement d'effectuer un placement immobilier. La société dispose d'une équipe interne expérimentée et spécialisée dans l'immobilier, qui est capable de réagir rapidement dans la gestion du portefeuille. En témoignent d'ailleurs le taux d'occupation élevé, les flux de location constants et une croissance en continu du dividende pendant 20 ans.

Grâce au cadre réglementaire strict auquel la SIR est soumise, l'investisseur peut en outre être certain d'une politique de dividendes constante et d'un régime fiscal avantageux.

€ 4,85

Dividende brut
par action

€ 114,00

Cours en bourse au
31 décembre 2019

HOME INVEST EN BOURSE

L'action en bourse	56
Dividende et rendement.....	58
Structure de l'actionariat	59

€ 376
miljoen

Capitalisation
boursière au
31 décembre 2018

L'ACTION EN BOURSE

Avantages de l'action Home Invest Belgium

L'action de Home Invest Belgium représente un instrument de placement intéressant tant pour les particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

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

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

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

Au 31 décembre 2019, l'action Home Invest Belgium cotait € 114 (contre € 91,40 fin 2018) sur le marché d'Euronext Brussels.

La liquidité du titre est en hausse, avec une moyenne journalière de 1 223 actions échangées par jour de cotation sur l'ensemble de l'exercice 2019 (contre une moyenne journalière de 1 202 actions pendant l'exercice 2018).

Évolution de l'action 2014-2019

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Cours de bourse (en €)						
Le plus élevé	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00
Le plus bas	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50
Au dernier jour de l'exercice	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10
Cours moyen	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91
Dividende (en €)						
Brut	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75
Net ¹	€ 3,3950	€ 3,3250	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875
Rendement du dividende brut ²	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%
Volume						
Volume journalier moyen	1 223	1 202	779	747	1 058	996
Volume annuel	313 180	306 477	198 650	191 851	270 860	254 159
Nombre d'actions total au 31 décembre	3 299 858	3 299 858	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809
Capitalisation boursière au 31 décembre	€ 376 miljoen	€ 302 miljoen	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen
Free float ³	54,37%	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%
Vélocité ⁴	17,46%	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%	16,42%
Payout ratio ⁵	93,52%	111,04%	96,54%	96,75%	95,81%	88,93%

¹ Depuis le 1^{er} janvier 2017 le précompte mobilier s'élève à 30%. Ce terme est défini dans le glossaire.

² Rendement en dividende brut = (Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice). Ce terme est défini dans le glossaire.

³ Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice]. Ce terme est défini dans le glossaire.

⁴ Vélocité = (Volume annuel) / (Nombre d'actions considéré comme Free Float). Ce terme est défini dans le glossaire.

⁵ Pay-out ratio = (Dividende brut total pour l'exercice) / (Résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR. Ce terme est défini dans le glossaire.

Évolution du cours de bourse depuis son introduction en bourse

Le graphique ci-après reflète les performances boursières de l'action Home Invest Belgium en comparaison au BEL 20 et EPRA Eurozone.

TOTAL RETURN HOME INVEST BELGIUM PAR RAPPORT AU BEL 20 ET EPRA EUROZONE INDEX



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DIVIDENDE BRUT



DIVIDENDE ET RENDEMENT

Dividende

Compte tenu de son statut légal, Home Invest Belgium est tenu de verser au moins 80% du montant du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la vente du portefeuille immobilier qui ne sont pas exemptées de la distribution obligatoire.

Home Invest Belgium s'est fixé comme objectif de distribuer à ses actionnaires, à long terme, un dividende en augmentation, qui est au moins égal, sinon supérieur à l'inflation.

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

Le Conseil d'administration a décidé le 19 décembre 2019, de distribuer un acompte sur dividende de € 3,750 brut ou € 2,625 net par action (après déduction du précompte mobilier de 30% en vigueur à cette date).

Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 5 mai 2020 et sera amenée à approuver les comptes annuels de l'exercice 2019, la distribution du solde du dividende de € 1,10 brut par action sera proposée ; ce qui résultera en un dividende total pour l'exercice 2019 de € 4,85 brut par action. Le solde du dividende sera payable à partir du 14 mai 2020 contre remise du coupon 28.

Cette distribution de € 4,85 par action implique une croissance pour la vingtième année consécutive.

À noter que, depuis la création de la SIR, une partie considérable des bénéfices de chaque exercice a été reportée. Après paiement du dividende pour 2019, les réserves, au 31 décembre 2019 s'élèvent à un niveau consolidé de € 10,79 millions soit de € 3,28 par action.

Cette réserve devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

Après le précompte mobilier de 30%, le dividende net s'établira à € 3,3950.

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

Rendement

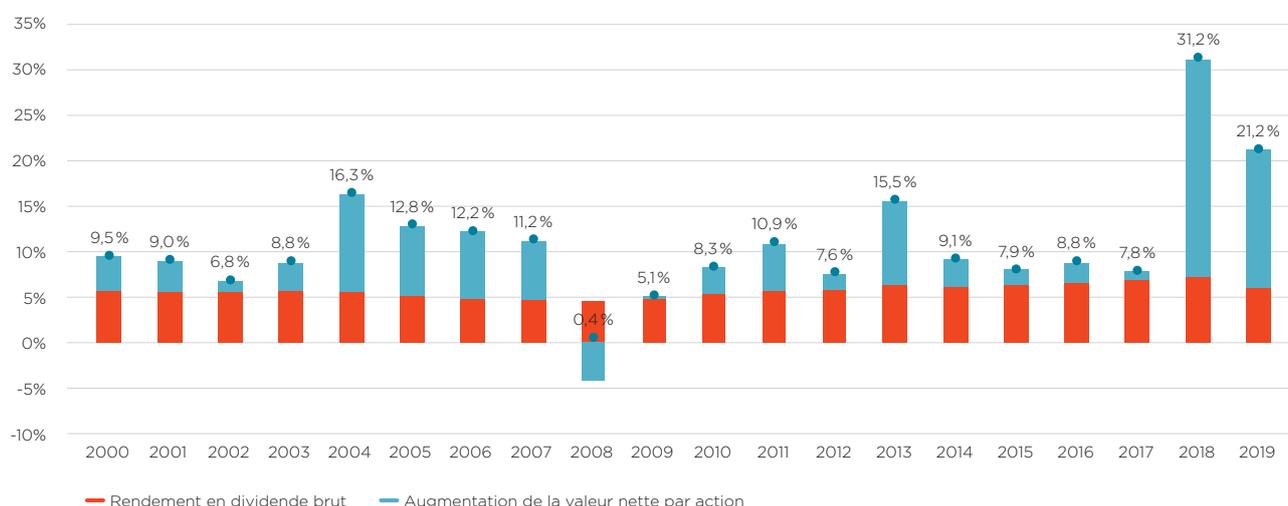
La rentabilité d'un placement se mesure tant sur le rendement immédiat qui peut en être retiré, que sur l'accroissement de la valeur nette par action que ce placement peut présenter sur le long terme. L'addition de ces deux composantes constitue le return annuel du placement.

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 20 ans s'élèverait à 10%.

La valeur nette par action a augmenté dans cette même période de 170% ou 5% annuellement.

RENDEMENT TOTAL ANNUEL DEPUIS L'IPO



Rendement total (en €)	Valeur nette par action (excl. dividende)	Augmentation de la valeur nette par action	Dividende brut pour l'exercice	Rendement total par action ¹	Rendement total par action (en%) ²
2019	€ 93,06	€ 12,25	€ 4,85	€ 17,10	21,16%
2018	€ 80,81	€ 15,58	€ 4,75	€ 20,33	31,17%
2017	€ 65,23	€ 0,54	€ 4,50	€ 5,04	7,79%
2016	€ 64,69	€ 1,34	€ 4,25	€ 5,59	8,82%
2015	€ 63,35	€ 0,96	€ 4,00	€ 4,96	7,95%
2014	€ 62,39	€ 1,79	€ 3,75	€ 5,54	9,14%
2013	€ 60,60	€ 5,12	€ 3,50	€ 8,62	15,54%
2012	€ 55,48	€ 0,90	€ 3,25	€ 4,15	7,60%
2011	€ 54,58	€ 2,65	€ 3,00	€ 5,65	10,88%
2010	€ 51,93	€ 1,42	€ 2,75	€ 4,17	8,26%
2009	€ 50,51	€ 0,16	€ 2,43	€ 2,59	5,14%
2008	€ 50,35	-2,17	€ 2,36	€ 0,19	0,36%
2007	€ 52,52	€ 3,21	€ 2,30	€ 5,51	11,17%
2006	€ 49,31	€ 3,35	€ 2,24	€ 5,59	12,16%
2005	€ 45,96	€ 3,29	€ 2,19	€ 5,48	12,84%
2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	€ 6,29	16,32%
2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	€ 3,28	8,77%
2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	€ 2,51	6,79%
2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	€ 3,21	8,98%
2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	€ 3,26	9,46%
1999	€ 34,46				

¹ Total return par action : (dividende brut pour l'exercice) + (augmentation de la valeur nette par action).

² Total return par action (%) : (total return par action) / (valeur nette par action au début de l'exercice).

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-après mentionne les actionnaires¹ de Home Invest Belgium qui détiennent plus de 3% des actions. Les déclarations dans le cadre de la Loi relative à la transparence (Loi du 2 mai 2007 sur la publicité des participations importantes) peuvent être retrouvées sur le site internet de la société.

Selon les déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2019, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES ¹	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groep Van Overstraeten ²	880 965	26,7%
AXA Belgium NV ³	521 830	15,8%
Époux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,1%
Autres actionnaires	1 794 271	54,4%
Total global	3 299 858	100,00%

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

² 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.

³ AXA Belgium SA est détenu pour 94,93% par AXA Holdings Belgium SA et pour 5,07% par AXA SA. AXA Holding Belgium SA est détenu à 100% par AXA SA. AXA SA n'est pas une entité contrôlée.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

BONNE GOUVERNANCE

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code 2020 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés et fait partie intégrante du rapport de gestion.

1. Code de référence

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

Vous pouvez retrouver la charte sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be. Elle englobe des principes de bonne gouvernance applicables au sein de la société.

La nouvelle charte de gouvernance est basée sur le Code 2020 et le rapport de rémunération conformément au Code des sociétés a été approuvée par le comité de nomination et de rémunération du 17 janvier 2020 et par le conseil d'administration du 19 février 2020. La politique de rémunération sera soumise à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle de 2020 et, si elle est approuvée, s'appliquent à la rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif à partir de l'exercice 2020.

2. Se conformer ou s'expliquer

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

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

Home Invest appliquant toujours le Code 2009 en 2019, Home Invest Belgium s'est écarté d'un certain nombre de principes en 2019 :

- l'évaluation du Conseil d'Administration a lieu en continu (et non périodiquement), en tenant compte de la fréquence des réunions du Conseil

d'Administration, ainsi que lors du renouvellement des mandats (dérogation au principe 4.11) ;

- les règles en ce qui concerne la rémunération de la direction effective peuvent s'écarter des recommandations du Code 2009 ; voir ci-dessous « Rapport de rémunération » (dérogation au principe 7.18).

3. Contrôle interne et gestion des risques

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

3.1. Gestion des risques et contrôle interne

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

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

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Gouvernance de l'entreprise.....	61
Rapport de rémunération.....	69
Réglementation et procédures.....	73

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

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

Fonction de gestion des risques

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

Fonction d'audit interne indépendante

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

La fonction d'audit interne est exercée par un prestataire de service externe, Deloitte Belgium, représenté par Monsieur Pierre-Hugues Bonnefoy. Les honoraires de Deloitte Belgium pour l'exercice comptable 2019 se sont élevés à € 17 491, TVA comprise.

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

Fonction de compliance indépendante

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

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

3.2. Système de contrôle interne

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

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

3.3. Analyse des risques

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

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

3.4. L'information et la communication

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

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

La taille restreinte de l'équipe de Home Invest Belgium contribue dans une mesure importante à une bonne communication des informations au sein de la société.

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

4. Structure de l'actionariat

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

5. Conseil d'administration

5.1. Composition et politique de diversité

Le Conseil d'administration compte pour le moment 9 administrateurs, à savoir 5 administrateurs non exécutifs indépendants, 2 administrateurs non-exécutifs et le CEO en sa qualité d'administrateur exécutif

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

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

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

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

Cette diversité se retrouve également dans la composition de l'équipe de Home Invest Belgium. Se référer au chapitre «Rapport de gestion» p. 35 et le rapport de durabilité qui sera publié au cours de l'année 2020.

5.2. Brève présentation des administrateurs

Liévin Van Overstraeten

Président, administrateur (représentant du groupe Van Overstraeten)

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

Première nomination : avril 2008.

Fin du mandat : Assemblée générale de 2022.

Mandats en cours : De Haan Vakantiehuisen SA, Immobilière Meyers-Hennau SA, Behind The Buttons SA, Burgerlijke maatschap BMVO 2014, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, maatschap GWG, Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor



Liévin Van Overstraeten



Eric Spiessens



Sven Janssens



Hélène Bostoën



Wim Arousseau



Christel Gijbrecchts



Koen Dejonckheere



Johan Van Overstraeten



Suzy Denys

Stavos, Cocky SA, Sippelberg SA, Immovo SA, VOP SA, Maatschap BMVO 2018, Peripass SA, Buttons for Cleaners SPRL.

Comités :

- Comité de Nomination et de Rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : aucun.

Sven Janssens

Administrateur délégué - dirigeant effectif

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

Première nomination : 3 décembre 2018.

Fin du mandat : Assemblée générale de 2022.

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

Comités :

- Comité d'Investissement¹ ;
- Comité Projets².

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : aucun.

Eric Spiessens

Vice-président, administrateur indépendant

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

Première nomination : Assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : Assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : Auxipar, VEH SCRL, Publigas SCRL, Aspiravi SA, Aspiravi International SA, EPC SCRL, Pronet Verzekeringen SPRL et Sociaal Engagement SCRL-SO.

Comités :

- Comité d'Audit ;
- Comité de Nomination et de Rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : Gimv SA, DG Infra+ SA, Livingstones SCRL et Sint-Jozefskredietmaatschappij SA.

Wim Arousseau

Administrateur (représentant de l'actionnaire Axa)

Monsieur 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. Depuis novembre 2013, il est devenu Chief Investment Officer (CIO) d'AXA Belgium SA.

Première nomination : Assemblée générale de 2014.

Fin du mandat : Assemblée générale de 2023.

Comités :

- Comité d'Audit.

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : aucun.

Koen Dejonckheere

Administrateur indépendant

Monsieur Dejonckheere a obtenu un diplôme d'ingénieur civil (U Gent) et un MBA (IEFSI-ECHEC, Lille-France). Il est administrateur délégué de la société cotée en bourse GIMV SA ainsi qu'administrateur de différentes sociétés du groupe GIMV et il siège également comme administrateur indépendant de Roularta Media Group SA.

Il est président de l'association belge des sociétés cotées en bourse.

Première nomination : Assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : Assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : GIMV SA et administrateur de plusieurs sociétés du groupe Gimv, Roularta Media Group SA, Noorderman SA, Invest at Value SA, TDP SA, AZ Delta ASBL (Hospital Group), EnterNext SA, Voka-VEV, EuropeanIssuers AISBL, VBO-FEB Comité stratégique et Commission de la gouvernance d'entreprise, Président de l'Association belge des sociétés cotées en bourse.

Comités : /

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : Capman Plc, Belgian Venture Capital & Private Equity Association ASBL, Biotechfonds Vlaanderen SA.

Johan Van Overstraeten

Administrateur (représentant du groupe Van Overstraeten)

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

Première nomination : Assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : Assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : De Haan Vakantiehuisen SA, Immobilière Meyers-Hennau SA, Behind the Buttons SA, VOP SA, Immovo SA, Immorobel General SRL, Sippelberg SA, Cocky SA, Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor Stavos SA, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014, Cocky SPRL et BE Real Estate SA.

Comités :

- Comité d'Investissement ;
- Comité Projets².

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : aucun.

¹ Depuis le 12 décembre 2018

² Depuis le 10 juillet 2018.

Christel Gijsbrechts

Administrateur indépendant

Mme Christel Gijsbrechts est diplômée en économie appliquée (KULeuven). Elle est la gérante de Confini SPRL et Viafin SPRL.

Elle possède une vaste expérience financière, mais également une expérience approfondie de la gestion d'entreprises et le management.

Première nomination : Assemblée générale 2019.

Fin du mandat : Assemblée générale 2023.

Comités :

- Comité d'Audit.

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : aucun.

Hélène Bostoën

Administrateur indépendant

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

Première nomination : Assemblée générale 2019.

Fin du mandat : Assemblée générale 2023.

Mandats en cours : Abattoir SA, Pave Gym SA, Flanders-Immo JB SA, Fenixco SA, FBC SPRL, Quality Homes SPRL, NCP SA, Civil Partnership HMFH.

Comités :

- Comités d'Investissement ;
- Comité Projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : aucun.

Suzy Denys

Administrateur indépendant

Mme Denys est licenciée en droit (Université Notre Dame de la Paix Namur et KULeuven) et a obtenu un diplôme de troisième cycle en études immobilières (KULeuven) et gestion d'entreprise (EHSAL).

Elle est directrice générale de Codabel Management Netherlands et responsable des investissements du groupe Codabel.

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

Première nomination : Assemblée générale de 2019.

Fin du mandat : Assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : aucun.

Comités :

- Comité d'Investissement ;
- Comité de Nomination et de Rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2019, exercés lors des années 2015 à 2019 : aucun.

5.3. Évolution et composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2019

Lors de l'Assemblée générale du 7 mai 2019, les administrateurs suivants ont été nommés et respectivement renommés :

- monsieur Sven Janssens comme administrateur exécutif ;
- monsieur Eric Spiessens en qualité d'administrateur indépendant, non-exécutif ;
- monsieur Koen Dejonckheere en qualité d'administrateur indépendant, non-exécutif ;
- monsieur Johan Van Overstraeten en qualité d'administrateur non exécutif ;
- Wim Arousseau en qualité d'administrateur non exécutif ;
- madame Christel Gijsbrechts comme administrateur indépendant ;
- madame Hélène Bostoën comme administrateur indépendant ;
- madame Suzy Denys comme administrateur indépendant.

5.4. Membres honoraires du Conseil d'administration

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

5.5. Rapport d'activités

En 2019, le Conseil d'administration s'est réuni à huit reprises, dont plusieurs fois par téléconférence.

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 ;
- établir une politique de financement par l'endettement et les fonds propres ;
- évaluation de l'organisation interne de la société ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers, à la FSMA et au public ;
- approuver les rapports de fusion, décider de l'utilisation du capital autorisé, convoquer et préparer les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- déléguer la gestion journalière à la direction effective, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle.
- l'analyse et l'approbation du budget.

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

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement et de désinvestissement ;
- l'évaluation et la rémunération des membres de la direction exécutive ;
- la modification de la composition du Conseil d'administration et de ses différents comités ainsi que la modification dans la composition de la direction exécutive de Home Invest Belgium ;
- la modification dans la composition de l'organisation interne de la SIR y compris l'audit interne, la gestion des risques et la fonction de conformité ;
- l'analyse des budgets 2019 et 2020 ;
- la structure des financements, la politique de couverture du risque de taux et la restructuration de certains instruments de couverture, le renouvellement d'un contrat de crédit arrivé à échéance dans le courant de l'exercice 2019 ;
- le suivi de la mise en place du nouvel outil informatique de la société ;
- la distribution d'un acompte sur dividende ;
- fusion par absorption de la société de périmètre l'Immobilière Meyers-Hennau ;
- l'évaluation et la nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre.

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

- conformément à l'article 17 des statuts, « hormis les cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres 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. »

6. Comités

Au sein du Conseil d'administration, quatre Comités ont été institués pour accompagner et conseiller le Conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques.

Ils constituent un organe purement consultatif et rapportent au Conseil d'administration, qui conserve le pouvoir de décision final. Vous pouvez trouver de plus amples informations sur les Comités dans la Charte de gouvernance de la société qui peut être consultée en tout temps sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be.

6.1. Comité d'Audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un Comité d'audit – étant donné que la SIR remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 7:99 § 3 du Code des sociétés et associations – le Conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place¹.

Le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes au 31 décembre 2019 :

- Eric Spiessens, administrateur indépendant 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 ;
- Laurence de Hemptinne, administratrice indépendante : 1/2² ;
- Christel Gijsbrechts, administratrice indépendante : 1/2³.

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

Le commissaire de la SIR, Grant Thornton Réviseurs d'Entreprises SCRL (jusqu'à l'Assemblée générale du 7 mai 2020), et EY Bedrijfsrevisoren SA (à partir de l'Assemblée générale du 7 mai 2020) ont assisté à toutes les réunions du Comité d'Audit en 2019.

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

- le reporting financier consistant notamment dans le suivi de l'intégrité et de l'exactitude de l'information chiffrée, et de la pertinence de normes comptables appliquées ;
- l'évaluation des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques ;
- le suivi de l'audit interne et du contrôle externe du commissaire ;
- les relations avec le commissaire, contrôle de l'indépendance, évaluation et nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Pendant l'exercice 2019, les points suivants ont notamment été abordés :

- contrôle trimestriel, semestriel et annuel des comptes et du rapport financier ;

¹ Le nombre moyen de travailleurs s'élève en effet à moins de 250 pour tout l'exercice comptable 2019 et le chiffre d'affaires annuel de l'exercice comptable est de moins de € 50 millions.

² Le mandat de madame de Hemptinne a expiré lors de l'Assemblée générale du 7 mai 2019.

³ Madame Gijsbrechts a été nommée administratrice lors de l'Assemblée générale du dd. 7 mai 2019.

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

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

6.2. Comité de Nomination et de Rémunération

Bien que Home Invest Belgium réponde à deux des trois critères d'exclusion stipulés à l'article 7:100 §4 du Code des sociétés et associations, le Conseil d'administration a quand même décidé de procéder à la création d'un Comité de Nomination et de Rémunération dont la mission est d'accompagner le Conseil d'administration dans la composition du Conseil d'administration et de la direction effective et dans l'établissement de la politique de rémunération dans la société.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni deux 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 : 2/2 ;
- Laurence de Hemptinne¹, administratrice indépendante ; présence au Comité durant l'exercice : 1/1 ;
- Suzy Denis, administratrice indépendante ; présence au Comité durant l'exercice : 0/1 ;
- Eric Spiessens, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2.

Le Comité de Nomination et de Rémunération est en particulier chargé :

- d'établir des profils pour les administrateurs 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 de la direction ;
- d'évaluer les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle de l'Administrateur délégué et de la direction ;
- de préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6, §3 du Code des sociétés et associations en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernance et de commenter ce rapport lors de l'Assemblée générale ordinaire.

Au cours de l'exercice 2019, le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- la modification de la composition du Conseil d'administration et de ses différents comités ainsi que la modification dans la composition de la direction exécutive de Home Invest Belgium ;
- l'évaluation des membres de la direction pour l'année 2019 et la détermination de leurs honoraires variables pour l'exercice précédent ;
- la rédaction du rapport de rémunération pour la publication dans le rapport financier annuel 2019 ;
- évolution de la rémunération du personnel ;
- la détermination des critères pour l'octroi de la rémunération individuelle des membres de la direction pour les exercices 2019 et 2020 ;
- l'organisation interne de la société.

6.3. Comité d'Investissement

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

Le Comité d'Investissement s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait au 31 décembre 2019 des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, président du Comité d'investissement, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Laurence de Hemptinne¹, administratrice indépendante ; présence au Comité durant l'exercice : 1/1 ;
- Hélène Bostoën, administratrice indépendante ; présence au Comité durant l'exercice 2/2 ;
- Suzy Denis, administratrice indépendante ; présence au Comité durant l'exercice : 1/2 ;
- Alain Verheulpen, représentant AXA Belgium ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4.
- Liévin Van Overstraeten, représentant du groupe Van Overstraeten, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 1/1 ;
- Sven Janssens, administrateur délégué ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4.

¹ Le mandat de madame de Hemptinne a expiré lors de l'Assemblée générale du 7 mai 2019.

6.4. Comité Projets

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

Lors de l'exercice comptable écoulé, le Comité Projets s'est réuni à quatre reprises :

- Alain Verheulpen, Président du Comité Projets jusqu'au 20 juin 2019, représentant d'AXA Belgium ; présence aux réunions du Comité pendant l'exercice : 4/4¹ ;
- Johan Van Overstraeten, Président du Comité Projets à partir du 20 juin 2019, administrateur ; présence aux réunions du Comité lors de l'exercice : 4/4 ;
- Héléne Bostoën, administratrice indépendante ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Sven Janssens, administrateur délégué ; présence au Comité durant l'exercice : 1/1.

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

Lors de l'exercice 2019, il s'est principalement réuni pour aborder les points suivants :

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

7. Direction exécutive

Le Conseil d'administration est accompagné par la direction exécutive, au sens de l'article 14 de la loi SIR.

Les membres de la direction exécutive au 1 mars 2020 sont :

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

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

Sven Janssens Chief Executive Officer

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

Monsieur Janssens fait parti du management exécutif de Home Invest Belgium depuis le 3 décembre 2018.

Preben Bruggeman Chief Financial Officer

Monsieur Bruggeman a obtenu un master d'ingénieur commercial et un bachelier en philosophie à l'Université d'Anvers. Il a en outre réussi les 3 niveaux du Programme CFA (Chartered Financial Analyst). Il jouit de plus de dix années d'expérience en finance et a commencé sa carrière au sein de la Banque Degroof. Depuis 2015, il a endossé la fonction de CFO de Qrf City Retail. Depuis le 7 janvier 2019, il fait partie de la direction de Home Invest Belgium.

Direction effective au 31 décembre 2019

	Sven Janssens	Preben Bruggeman
Autres actions en possession	Néant	Néant
Autres mandats Home Invest Belgium	Ses mandats sont décrit ci-dessus	Gérant Charlent 53 Freehold SPRL



Sven Janssens



Preben Bruggeman



Ingrid Quinet



Jan Opdecam



Saskia Roosen

¹ Monsieur Verheulpen assurait la fonction de la présidence du Comité Projets jusqu'au 20 juin 2019. Depuis le 20 juin 2019, Johan Van Overstraeten assure la présidence de ce Comité.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

1. Rémunérations 2019

1.1. Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des différents comités. Ils peuvent en outre rentrer des notes de frais pour les dépenses exposées dans l'exercice de leur mandat.

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

- Une rémunération fixe d'un montant de € 5 000 pour chaque administrateur (à payer à chaque fois après l'Assemblée générale ordinaire) ; et
- Des jetons de présence :
 - un jeton de présence d'un montant de € 2 000 pour le président, € 1 500 pour le vice-président et € 1 000 pour les membres du Conseil d'administration ;
 - un jeton de présence d'un montant de € 1 000 pour les présidents et € 750 pour les membres des comités.

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

Administrateur	Conseil d'administration	Comité d'Investissement	Comité d'Audit	Comité Projets	Comité de Nomination et de Rémunération	Rémunération fixe (payable en 4 tranches)	Total
Liévin Van Overstraeten	€ 14 000				€ 2 000	€ 5 000	€ 21 000
Koen Dejonckheere	€ 6 000					€ 5 000	€ 11 000
Eric Spiessens	€ 12 000		€ 4 000		€ 1 500	€ 5 000	€ 22 500
Johan Van Overstraeten	€ 8 000	€ 4 000		€ 750		€ 5 000	€ 20 750
Wim Arousseau	€ 6 000		€ 3 000			€ 5 000	€ 14 000
Laurence de Hemptinne ¹	€ 0	€ 750	€ 750		€ 750	N/A	€ 2 250
Alain Verheulpen		N/A		N/A		N/A	N/A
Suzy Denys	€ 5 000	€ 750				€ 5 000	€ 10,750
Christel Gijsbrechts	€ 5 000		€ 1 500			€ 5 000	€ 11 500
Hélène Bostoen	€ 5 000	€ 1 500		€ 1 500		€ 5 000	€ 13 000
	€ 61 000	€ 7 000	€ 9 250	€ 5 250	€ 4 250	€ 40 000	€ 126 750

1.2. Rémunération de la direction effective

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

La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation objectivement mesurables, arrêtés en début d'exercice par le Conseil d'administration sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération.

Le degré de réalisation des critères d'évaluation est 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.

Des contrats de gestion ont été conclus au cours de l'exercice 2019 avec le nouvel administrateur délégué et le nouveau CFO. Monsieur Colson a quitté la société le 31 janvier 2019. Le 28 février 2019, il a été mis fin de commun accord à la collaboration avec monsieur Filip Van Wijndaele.

¹ Le mandat de madame de Hemptinne a pris fin lors de l'Assemblée générale ordinaire en date du 7 mai 2019.

1.2.1. Rémunération de l'administrateur délégué, Sven Janssens

Le 12 octobre 2018, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et monsieur Sven Janssens pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération de base annuelle, payable par tranches mensuelles, de 300 000 € et une rémunération variable pouvant aller de 0 % à 20 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Monsieur Sven Janssens a également droit à une prime d'entrée en fonction de 60.000 € (Hors TVA), dont le paiement est étalé sur les exercices comptables 2018 et 2019.

Sa rémunération variable est déterminée sur la base de critères fixés au préalable par le Conseil d'administration, au plus tard pour le 15 mars de chaque année.

Le contrat de monsieur Janssens prévoit également le droit à un GSM, un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à l'Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre monsieur Janssens et Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de rupture notifiée à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de trois mois pendant la première année d'exécution du contrat, de quatre mois et demi lors de la deuxième année et de six mois par la suite. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au délai de préavis ou correspondant au solde du préavis notifié. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

1.2.2. Rémunération du Chief Finance Officer (CFO), Preben Bruggeman

Le 21 novembre 2018, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et monsieur Preben Bruggeman pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération de base annuelle, payable par tranches mensuelles et une rémunération variable pouvant aller de 0 % à 20 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Le contrat de monsieur Bruggeman prévoit également le droit à un GSM, un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à l'Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société. Il est employé au sein de l'entreprise depuis le 7 janvier 2019.

Plan de retraite, assurances complémentaires et/ou autres avantages : aucun

Bonus de performance en actions, option d'achat d'actions et/ou autres droits liés à l'acquisition des actions : aucun.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre monsieur Bruggeman et Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de rupture notifiée à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de trois mois pendant la première année d'exécution du contrat, de quatre mois et demi lors de la deuxième année et de six mois par la suite. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au délai de préavis ou correspondant au solde du préavis notifié. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

Direction exécutive - rémunérations exercice 2019

En €	Rémunération fixe	Rémunération variable pour l'exercice	Indemnité de départ	Plan pension	Autres
CEO Sven Janssens	300 000	150 000	/	/	30 000 ¹
Autres membres de la direction effective ²	262 140	97 500	205 721 ³	/	

¹ Prime d'entrée.

² Les autres membres de la direction effective sont le nouveau CFO (Preben Bruggeman) pendant 12 mois, l'ancien CFO (Jean-Luc Colson) pendant 1 mois, et le COO (Filip Van Wijnendaele) pendant 2 mois.

³ L'ancien COO (Filip Van Wijnendaele) avait droit à une indemnité de résiliation.

2. Rémunérations 2020

2.1. Rémunération des administrateurs (non) exécutifs

Aucune modification concernant la politique de rémunération pour les membres du conseil d'administration et les comités est prévu en 2020.

2.2. Rémunération de la direction effective

Le paiement de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2020 dépend d'objectifs et de critères qualitatifs et quantitatifs déterminés par le Conseil

d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et de rémunération. La rémunération variable du CEO en 2020 s'élèvera au maximum à € 60 926.

2.2.1. Rémunération variable de la direction effective

Le paiement de la rémunération variable pour direction effective de l'exercice 2020 dépend d'objectifs et de critères qualitatifs et quantitatifs déterminés par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations. La rémunération variable pour une gestion efficace en 2020 s'élèvera au maximum à € 100 188.

En €	Rémunération fixe	Rémunération variable maximale
CEO	304 632	60 926
Autres membres de la direction effective ¹	196 310	39 262
Total	500 942	100 188

¹ Les autres membres de la direction effective sont le nouveau CFO (Preben Bruggeman) pendant 12 mois, l'ancien CFO (Jean-Luc Colson) pendant 1 mois, et le COO (Filip Van Wijnendaele) pendant 2 mois.

À partir de 2020, les membres de la direction effective seront également éligibles à un plan d'intéressement à long terme (LTIP) qui sera payé en actions. Les montants que les personnes concernées peuvent gagner sont plafonnés. Le dépassement des objectifs n'apporte pas de bonus supplémentaire.

Manager	Maximum de la rémunération variable payable en cash	Maximum LTIP après une période d'évaluation de 3 ans, payable en actions (après trois années)
CEO	20% de la rémunération de base	200% de la rémunération cash de base
CFO	20% de la rémunération de base	200% de la rémunération cash de base

3. Autres intervenants

3.1. Commissaire

Le commissaire de Home Invest Belgium est désigné par l'Assemblée générale ordinaire sous réserve de l'accord préalable de la FSMA. Il doit :

- d'une part contrôler les informations comptables dans les comptes annuels et les certifier à la lueur de la législation pertinente ;
- d'autre part, il doit prêter son concours au contrôle effectué par la FSMA sur Home Invest Belgium, en qualité de société cotée en bourse.

L'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2019 a désigné comme commissaire de Home Invest Belgium EY Bedrijfsrevisoren SA représentée par monsieur Joeri Klaykens, pour une période de trois ans.

Le mandat du commissaire vient à échéance après l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2022.

En € - Hors TVA	2019
Rémunération du commissaire pour l'année (base statutaire)	
Rémunération pour l'exercice du mandat de commissaire	€ 33 000
Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectation spéciales	
Autres commandes de contrôle	€ 15 500
Autres commandes en dehors de celles du réviseur	€ 2 000
TOTAL	€ 50 500

La rémunération pour la vérification des comptes de ses filiales pour l'exercice 2019 s'élève à € 23 250 HTVA.

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. Outre la tâche du réviseur, les autres tâches ont toutes été préalablement approuvées par le comité d'Audit.

Son rapport est intégré à celui relatif aux comptes annuels consolidés, repris dans la partie « États financiers » ci-après.

EY Bedrijfsrevisoren SA, dont le siège est situé à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représentée par monsieur Joeri Klaykens, a été désignée commissaire pour Sunparks De Haan.

3.2. Expert immobilier

La société a désigné deux experts immobiliers pour les immeubles dans le portefeuille localisés en Belgique et un pour les biens du portefeuille localisés aux Pays-Bas pour l'évaluation trimestrielle de son portefeuille et à chaque fois que la société procède à une émission d'actions, qu'elle achète ou vend des biens immobiliers, qu'elle effectue un apport, une fusion ou une séparation de sociétés immobilières avec la SIR ou encore lors de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d'autres moyens.

Cushman & Wakefield (RPM Bruxelles : 0418.915.383), ayant son siège social avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Emeric Inghels, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour une partie des biens localisés en Belgique. Son mandat vient à échéance le 31 décembre 2020. Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

Surface à valoriser	par m ² valorisé (hors TVA)
Echelle de 0 à 125 000 m ²	€ 0,40
Echelle de 125 001 à 175 000 m ²	€ 0,35
Echelle au-dessus de 175 000 m ²	€ 0,30

Au cours de l'exercice 2019, le montant total des honoraires perçus par Cushman & Wakefield s'est élevé à € 83 695 TVAC.

CBRE Valuations Services SPRL (RPM Bruxelles : 0859.928.556), ayant son siège social Avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par monsieur Pieter Paepen, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour le solde des biens localisés en Belgique. Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

Surface à valoriser	par m ² valorisé (hors TVA)
Echelle de 0 à 125 000 m ²	€ 0,375
Echelle de 125 001 à 175 000 m ²	€ 0,325
Echelle au-dessus de 175 001 m ²	€ 0,275
Eerste evaluatie	€ 0,5

Au cours de l'exercice 2019, le montant total des honoraires perçus par CBRE Valuations Services SPRL s'est élevé à € 23 479 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 madame Blandine Trotot, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour portefeuille immobilier de Port Zélande constitué des 248 maisons de vacances et 40 appartements.

Au cours de l'exercice 2019, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s'est élevé à € 7 300 HTVA.

3.3. Service financier

BNP Paribas Fortis NV (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) :

Titres dématérialisés (hors TVA)	0,12% de la valeur nette du coupon qui sera payable (hors TVA)
Titres au porteur	2% de la valeur nette + € 0,10 par coupure (hors TVA)

Au cours de l'exercice 2019, la rémunération totale payée à BNP Paribas Fortis s'est élevée à € 17 908 TVAC.

3.4. Liquidity provider

La **Bank Degroof Petercam** intervient en qualité de liquidity provider (fournisseur de liquidités) de l'action Home Invest Belgium pour favoriser la négociabilité des actions. La rémunération du liquidity provider s'élève à € 24 200 TVAC par an.

RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

Prévention des conflits d'intérêts

Home Invest Belgium est soumise :

- D'une part aux dispositions légales en la matière communes à toutes les sociétés cotées en bourse telles que définies dans les articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et associations ;
- D'autre part, la législation SIR prévoit un régime particulier requérant l'information préalable de la FSMA pour des transactions impliquant des personnes mentionnées dans ces articles pour effectuer ces opérations aux conditions normales de marché ;
- Enfin, sa Charte de gouvernance d'entreprise prévoit des dispositions complémentaires pour éviter les conflits d'intérêts.

Si un intérêt patrimonial d'un administrateur est (in)directement opposé à une décision ou une opération qui relèvent de la compétence du Conseil d'administration, il doit le signaler aux autres membres du Conseil d'administration avant qu'il ne délibère, et ce, en application de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations. Sa déclaration et les raisons qui démontrent son intérêt conflictuel doivent obligatoirement être reprises dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra décider. En outre, le commissaire doit être averti et l'administrateur concerné ne peut pas prendre part aux délibérations du Conseil d'administration sur les opérations ou les décisions concernées et ne peut pas non plus voter. Le procès-verbal concerné est ensuite repris dans le rapport de gestion. L'article 7:96 susmentionné du Code des sociétés et associations prévoit cependant quelques exceptions, notamment se rapportant aux opérations habituelles intervenant sous des conditions de marché normales et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

L'article 7:97 du Code des sociétés et associations stipule que lorsqu'une société cotée en bourse envisage une opération avec une société associée (sous réserve de quelques exceptions), il convient de procéder à la mise en place d'un comité ad hoc, se composant de trois administrateurs indépendants. Le comité doit, accompagné d'un expert indépendant, communiquer son avis motivé sur l'opération envisagée au Conseil d'administration. Le Conseil d'administration peut uniquement prendre une décision après avoir pris connaissance de ce rapport. Le commissaire doit également donner son avis sur la fiabilité des données contenues dans l'avis du comité et le rapport du Conseil d'administration. La décision du comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et l'avis du commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

L'article 37 de la loi sur les SIR (telle que modifiée de temps à autre) et l'article 8 de l'AR sur les SIR (tel que modifié de temps à autre) imposent notamment aux SIR publiques (sous réserve de certaines exceptions) d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR a l'intention d'exécuter avec une entreprise associée, une société avec laquelle la SIR est associée dans le cadre d'une participation, les autres actionnaires d'une société du périmètre, les administrateurs ou les membres de la direction effective. La société doit démontrer que l'opération envisagée est dans son intérêt et qu'elle s'inscrit dans le droit fil de sa stratégie et qu'elle intervient sous des conditions de marché normales. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'estimateur indépendant doit évaluer la valeur réelle de l'immeuble, qui servira alors de prix minimal auquel l'immeuble peut être cédé ou de prix maximal auquel il peut être acheté. La SIR doit informer le public au moment de l'exécution de l'opération et doit expliquer ces informations dans son rapport financier annuel.

La Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium prévoit une obligation de confidentialité que les administrateurs et la direction effective devront respecter. Les administrateurs et les membres de la direction ne peuvent pas exploiter les informations obtenues à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Ils doivent préserver personnellement la confidentialité et ne peuvent en aucun cas diffuser l'information. Cette obligation personnelle vaut également pour les représentants d'une personne morale, un administrateur ou un membre de la direction.

Si la société se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas visée par l'article 7:96 du Code des sociétés et associations (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération ordinaire conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), la société estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration, et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération et de prendre part au vote.

Enfin, en cas de conflit d'intérêts dans le chef de l'expert immobilier agréé de la société dans le cadre d'une opération d'investissement, la société ferait appel à un autre expert immobilier agréé pour l'évaluation du bien concerné jusqu'à son intégration éventuelle dans le portefeuille immobilier de la société.

Les administrateurs de Home Invest Belgium sont nommés sur la base de leur expérience pertinente dans l'immobilier. Il est dès lors possible qu'ils exercent des mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés immobilières, avec lesquelles il n'est pas inconcevable qu'une transaction soit proposée au Conseil d'administration impliquant qu'un administrateur ait un intérêt patrimonial opposé à celui de la société lors de l'exécution de l'opération. Dans ce cas, les règles destinées à éviter les conflits d'intérêts doivent rigoureusement être appliquées et l'administrateur doit le mentionner, avant de se retirer du processus de délibération et de décision.

Prévention des délits d'initiés et des abus de marché

Le Conseil d'administration a rédigé un code de bonne conduite contenant des règles à observer par les administrateurs et la direction effective, ses travailleurs et les personnes désignées qui souhaitent négocier des instruments financiers émis par Home Invest Belgium.

Le code de bonne conduite a été rédigé conformément à la réglementation applicable et prévoit notamment :

- des restrictions quant à l'exécution d'opérations sur des instruments financiers de la société lors de périodes bien déterminées avant la publication des résultats financiers (« périodes fermées ») ;
- la notification préalable avant toute opération sur des instruments financiers de la société au Responsable de la conformité ;
- la publication de chaque transaction.

Le Responsable de la Conformité doit veiller au respect de la réglementation concernée en vue de limiter le risque d'abus de marché en raison d'informations privilégiées.

Eléments qui pourraient avoir un effet en cas d'offre publique d'achat

Les informations reprises ci-après ont pour but d'expliquer les éléments qui, en cas d'offre publique d'achat sur les actions de Home Invest Belgium, peuvent avoir des conséquences, comme stipulé à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 :

- les statuts de Home Invest Belgium prévoient expressément l'octroi d'une autorisation au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions dans le cadre du capital autorisé. Cela donne la possibilité à la société de réagir rapidement aux occasions d'investissements, sans qu'il faille convoquer deux assemblées générales (gain de temps)¹. Le Conseil d'administration est également habilité, dans les mêmes conditions, à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription ;

- De surcroît, les statuts de Home Invest Belgium prévoient d'octroyer une autorisation au Conseil d'administration concernant l'achat, le nantissement et l'aliénation de ses propres actions² ;
- au 31 décembre 2019, le capital social de Home Invest Belgium était représenté par 3 299 858 actions ordinaires libérées³, sans mention de valeur nominale, qui représentent chacune une part égale du capital social. La structure de l'actionariat est mentionnée dans le chapitre « L'action en bourse » de ce rapport financier annuel ;
- il n'y a qu'une seule catégorie d'actions ;
- il n'existe pas de restriction légale ou statutaire du droit de vote ou en matière de cession des actions ;
- il n'y a pas de détenteurs de titres auxquels des droits de contrôle spéciaux sont adossés ;
- il n'y a pas de plan d'options sur actions ;
- à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a aucune convention d'actionnaires qui peut donner lieu à une restriction de la cession des titres ou de l'exercice du droit de vote ;
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont reprises dans les statuts de la société et dans la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- les règles applicables à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont reprises dans les statuts de la société, où il est tenu compte de la législation en vigueur en la matière (le Code des sociétés et associations et la législation SIR). Conformément à l'article 12 de la loi SIR, chaque projet de modification des statuts doit être approuvé au préalable par la FSMA ;
- il est d'usage pour des contrats de financement de prévoir une clause intitulée « change of control » : cela donne la possibilité à la banque d'exiger le remboursement du crédit dans le cas où le changement de contrôle aurait un effet significatif défavorable sur la société ;
- il n'y a pas de convention entre Home Invest Belgium et les membres de son Conseil d'administration ou son personnel qui prévoit le paiement d'une indemnisation en cas de licenciement ou de cessation des activités à la suite d'une offre publique d'achat.

¹ L'article 6.3. de ses statuts prévoit une autorisation pour le Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital pour un montant maximum de € 88 949 294,75. Cette autorisation a été octroyée pour une durée de 5 ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 septembre 2017, à savoir le 21 novembre 2017. Cette possibilité n'a pas encore été utilisée, partant le solde restant du capital autorisé s'élève encore pour le moment à 88 949 294,75 €.

² Article 6.4. de ses statuts.

³ Dont 11 712 actions propres détenues par la société

ÉTATS FINANCIERS



ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés	78
Comptes statutaires.....	110
EPRA - Indicateurs de performance.....	116
Rapport du commissaire	118
Agenda de l'actionnaire	137

COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT

	Annexe	2019	2018
I. Revenus locatifs	5	25 185 096	24 286 604
III. Charges relatives à la location	5	-63 129	-294 009
RÉSULTAT LOCATIF NET		25 121 967	23 992 595
IV. Récupération de charges immobilières	6	181 842	170 800
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	817 099	577 974
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-2 992 075	-3 016 662
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	6	0	-650
RÉSULTAT IMMOBILIER		23 128 832	21 724 057
IX. Frais techniques	7	-1 150 089	-1 099 527
X. Frais commerciaux	8	-470 586	-312 350
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-212 819	-340 659
XII. Frais de gestion immobilière	9	-2 431 812	-3 903 591
XIII. Autres charges immobilières		0	-8 616
Charges immobilières		-4 265 306	-5 664 743
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		18 863 526	16 059 314
XIV. Frais généraux de la société	10	-2 876 776	-887 977
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		10 120	285 005
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		15 996 870	15 456 342
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	123 069	610 185
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11	48 472 578	59 413 636
XIX. Autre résultat sur portefeuille	11	-536 613	-171 278
Résultat sur portefeuille		48 059 034	59 852 543
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		64 055 903	75 308 885
XX. Revenus financiers	12	52 814	105 328
XXI. Charges d'intérêts nettes	13	-4 334 698	-4 672 338
XXII. Autres charges financières	14	-113 219	-55 202
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	-5 412 444	-1 613 701
Résultat financier		-9 807 547	-6 235 914
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		1 329 296	0
RESULTAT AVANT IMPOT		55 577 653	69 072 971
XXIV. Impôts des sociétés	15	-88 152	-295 246
XXV. Exit tax			
Impôt		-88 152	-295 246
RÉSULTAT NET		55 489 501	68 777 725
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		55 489 501	68 777 725
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		55 489 501	68 777 725
Exclusion du résultat sur portefeuille		-48 059 034	-59 852 543
Exclusion des variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers		5 412 444	1 613 701
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprise		-174 781	0
RÉSULTAT EPRA		12 668 130	10 538 883
Nombre d'actions moyen ¹		3 288 146	3 288 146
RÉSULTAT NET PAR ACTION		16,88	20,92
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION		3,85	3,21

¹ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.

BILAN

ACTIF	Annexe	2019	2018
I. Actifs non courants		633 429 002	544 868 654
B. Immobilisations incorporelles	16	375 072	462 356
C. Immeubles de placement	17	609 594 469	524 506 117
D. Autres immobilisations corporelles	19	700 200	353 420
E. Actifs financiers non courants	24	2 096 993	155 574
F. Créances de location-financement	20	332 972	391 187
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	21	20 329 296	19 000 000
II. Actifs courants		5 740 474	6 237 370
C. Créances de location-financement	20	58 215	55 700
D. Créances commerciales	22	977 757	1 036 607
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	463 471	1 881 629
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	4 200 730	3 239 503
G. Comptes de régularisation	24	40 300	23 932
TOTAL DE L'ACTIF		639 169 476	551 106 024
CAPITAUX PROPRES		309 617 696	269 003 279
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		309 617 696	269 003 279
A. Capital	28	87 999 055	87 999 055
B. Primes d'émission	28	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	28	152 816 933	99 653 847
D. Résultat net de l'exercice	28	43 898 509	56 447 178
II. INTÉRÊTS MINORITAIRES		0	0
PASSIF		329 551 780	282 102 746
I. Passifs non courants		281 548 083	274 323 432
A. Provisions		0	173 625
B. Dettes financières non courantes	25	273 188 605	263 284 316
a. Etablissements de crédit	25	233 000 000	223 500 000
b. Location-financement		276 600	0
c. Autres	25	39 912 005	39 784 316
C. Autres passifs financiers non courants	25	6 300 285	9 667 059
F. Passifs d'impôts différés	27	2 059 193	1 198 432
a. Exit tax		367 021	167 282
b. Autres		1 692 172	1 031 150
II. Passifs courants		48 003 697	7 779 314
B. Dettes financières courantes	25	40 609 456	749 596
a. Etablissements de crédit		20 000 000	0
b. Location-financement		108 151	0
c. Autres		20 501 304	749 596
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26	5 367 735	5 301 051
b. Autres		5 367 735	5 301 051
E. Autres passifs courants		154 654	151 225
F. Comptes de régularisation	24	1 871 852	1 577 442
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		639 169 476	551 106 024

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
SOLDE AU 31/12/2017	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 301 194	-34 275 030
Affectation du résultat 2017	0	0	0	0	6 679 297	-5 854 668
<i>Affectation du résultat opérationnel distribuable</i>						
<i>Variation des impôts différés</i>						
<i>Variation de la juste valeur des immeubles</i>					6 679 297	-5 854 668
<i>Variation de la juste valeur des instruments de couverture</i>						
<i>Dividendes relatifs à l'exercice 2017 (solde payé en mai 2018)</i>						
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2017)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2017 (payés en décembre 2017)</i>						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-4 175 124	893 731
Dividendes exercice 2018 (acomptes payés en décembre 2018)						
Résultat de l'exercice 2018						
Acquisition de filiales						
Fusion de filiales					-1 497 602	778 444
Autre augmentation (diminution)						
SOLDE AU 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 307 765	-38 457 522
SOLDE AU 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 307 765	-38 457 522
Affectation du résultat 2018	0	0	0	0	71 345 223	-11 846 385
<i>Affectation du résultat opérationnel distribuable</i>						
<i>Variation des impôts différés</i>					85 202	
<i>Variation de la juste valeur des immeubles</i>						
<i>Variation de la juste valeur des instruments de couverture</i>					71 260 021	-11 846 385
<i>Dividendes relatifs à l'exercice 2018 (solde payé en mai 2019)</i>						
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2018)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2018 (payés en décembre 2019)</i>						
Ventes des immeubles en 2019					-7 234 890	1 586 739
Résultat de l'exercice 2019						
Dividendes exercice 2019 (acomptes payés en décembre 2019)						
Fusion de filiales						
Autre augmentation (diminution)					20 335	-20 335
SOLDE AU 31/12/2019	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	185 438 433	-48 737 503

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserves pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
0	-9 280 017	0	-686 943	1 259 467	25 379 059	-143 685	215 555 079
0	1 226 658	-774 669	0	0	-3 813 555	143 685	-2 393 252
					-3 813 555	3 813 555	0
		-774 669				774 669	0
						-824 629	0
	1 226 658					-1 226 658	0
						-2 393 252	-2 393 252
						-14 359 510	-14 359 510
						11 966 258	11 966 258
					3 281 393		0
						-12 330 548	-12 330 548
						68 777 725	68 777 725
							0
					113 431		-605 726
							0
0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
0	-1 613 701	-256 480	0	0	-4 469 627	-56 447 177	-3 288 147
					-4 469 627	4 469 627	0
		-256 480				171 278	0
-11 846 385						-59 413 636	0
	-1 613 701					1 613 701	0
						-3 288 147	-3 288 147
						-15 618 695	-15 618 695
						12 330 548	12 330 548
					5 648 151		0
						-11 590 993	-11 590 993
					4 055		4 055
							0
0	-9 667 059	-1 031 149	-686 943	1 259 467	26 142 908	43 898 510	309 617 696

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

	2019	2018
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE	3 239 504	7 183 786
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	14 752 332	10 392 703
Résultat de l'exercice	55 489 501	68 777 726
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	64 055 903	75 308 885
Intérêts reçus	52 814	105 328
Intérêts payés	-4 447 917	-4 727 540
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 412 444	-1 613 701
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	1 329 296	0
Impôts	-88 152	-295 246
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-39 222 056	-53 553 002
Amortissements et réductions de valeur	197 104	170 415
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	197 104	170 415
Autres éléments non-monétaires	-43 691 194	-57 628 657
Amortissements et réductions de valeur	39 215	0
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-48 472 577	-59 413 636
Variations de la juste valeur sur immobilisations (+/-)	-1 329 296	0
-Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-)	5 412 443	1 784 979
Éléments exit tax	661 022	0
Autres éléments non-monétaires	-2 000	0
Gain sur réalisation d'actifs	-123 069	-716 973
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-123 069	-716 973
Reprise de dépenses et produits financiers	4 395 103	4 622 213
Variation du besoin en fonds de roulement	-1 515 112	-4 832 021
Mouvement des éléments d'actif	-219 261	366 153
-Actifs financiers courants	-2 516	80 052
-Créances commerciales	58 849	2 363 536
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	-276 880	-2 096 235
-Comptes de régularisations	1 285	18 800
Mouvement des éléments du passif	-1 295 851	-5 198 174
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	-606 660	-1 989 584
-Autres passifs courants	3 429	-3 324 754
-Comptes de régularisation	277 208	116 164
- Provisions	-173 625	0
Impôts différés - obligations	-796 204	0
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-9 439 397	-23 530 188
Immeubles de placement - investissements activés	-4 045 810	-3 733 264
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-5 623 904	
Désinvestissements	12 837 712	7 760 032
Projets de développement	-12 592 658	-8 438 944
Autres immobilisations incorporelles	0	-108 553
Autres immobilisations corporelles	-74 316	-70 243
Actifs financiers non courants	1 363	0
Leasing en cours	58 215	0
Actifs financiers non courants	0	-18 939 216
3. Cash-flow d'activités de financement	-4 351 709	9 193 203
Hausse (+) Baisse (-) dettes financières bancaires	25 722 561	28 539 215
Hausse (+) Baisse (-) dettes financières	-80 493	0
Autres passifs financiers non-courants	-10 722 000	0
Intérêts reçus	52 814	105 328
Intérêts payés	-4 445 450	-4 727 540
Dividende de l'exercice précédent	-3 288 147	-2 393 252
Dividende intérimaire	-11 590 993	-12 330 548
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE PÉRIODE	4 200 730	3 239 504

Contenu

NOTE 1 :	INFORMATION GÉNÉRALE SUR LA SOCIÉTÉ	84
NOTE 2 :	PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES	84
NOTE 3 :	ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE	90
NOTE 4 :	INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES)	91
NOTE 5 :	REVENUS LOCATIFS ET CHARGES LOCATIVES	94
NOTE 6 :	RÉSULTAT IMMOBILIER	94
NOTE 7 :	FRAIS TECHNIQUES	95
NOTE 8 :	FRAIS COMMERCIAUX	95
NOTE 9 :	CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS - FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE – AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	95
NOTE 10 :	FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ	96
NOTE 11 :	RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION	96
NOTE 12 :	REVENUS FINANCIERS	96
NOTE 13 :	CHARGES D'INTÉRÊTS	97
NOTE 14 :	AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	97
NOTE 15 :	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS – QUOTE-PART DANS LES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ET CO-ENTREPRISES	97
NOTE 16 :	IMPOTS SUR LES RESULTATS	97
NOTE 17 :	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	98
NOTE 18 :	IMMEUBLES DE PLACEMENT	98
NOTE 19 :	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	100
NOTE 20 :	CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT	100
NOTE 21 :	PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	100
NOTE 22 :	CRÉANCES	101
NOTE 23 :	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	101
NOTE 24 :	COMPTES DE RÉGULARISATION	101
NOTE 25 :	ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	102
NOTE 26 :	DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	104
NOTE 27 :	IMPÔTS DIFFÉRÉS	104
NOTE 28 :	CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES	105
NOTE 29 :	TAUX D'ENDETTEMENT	106
NOTE 30 :	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	107
NOTE 31 :	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTAT	107
NOTE 32 :	DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN	108
NOTE 33 :	ÉTAT DU PERSONNEL	108
NOTE 34 :	RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE	108
NOTE 35 :	ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE	108

Notes sur les comptes consolidés

NOTE 1 : INFORMATION GÉNÉRALE SUR LA SOCIÉTÉ

Home Invest Belgium SA est une SIR constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi en Belgique, à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 46/11. La société est cotée au marché continu sur NYSE Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre, la SPRL Charlent 53 Freehold, la SA DG Development et BE Real Estate SA..

NOTE 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 2006 (date de transition aux IFRS). Conformément à l'IFRS 1 – Première adoption des IFRS, la Société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS et ce suivant l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers sont présentés en euro sauf si mentionné différemment. Ils sont établis sur base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

BASE DE CONSOLIDATION

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre.

Un contrôle des sociétés du périmètre existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement, le pouvoir sur l'entité, est exposée ou a des droits sur les rendements variables du fait de son implication dans cette entité, a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements.

Les comptes annuels des sociétés de périmètre dont Home Invest Belgium détient le contrôle sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des sociétés du périmètre sont rédigés pour le même exercice comptable que celui de Home Invest Belgium à l'exception de la société BE Real Estate SA dont l'exercice comptable se termine le 30/06. Des règles d'évaluation IFRS uniformes sont appliquées aux sociétés du périmètre concernées. Toutes les opérations intra-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.

Une coentreprise est un accord commun dans le cadre duquel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de l'accord. Les comptes de résultats consolidés comprennent la part du Groupe dans les résultats des coentreprises conformément à la méthode de la mise en équivalence. Cette part est calculée à partir de la date de début jusqu'à la date de fin du contrôle conjoint. Les états financiers des entités conjointement contrôlées englobent la même période comptable que celle de la Société.

GOODWILL - BADWILL

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

Le Goodwill négatif (badwill) est la différence négative entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Ce goodwill négatif est repris, immédiatement, par le reprenneur, dans le compte de résultats.

La norme IFRS 3 – Regroupement d'entreprises - régit le traitement comptable du Goodwill ou Badwill et renvoie également à l'IAS 36 – Dépréciation d'actifs - concernant le test de dépréciation à réaliser chaque année.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins à la fin de chaque exercice. La durée d'utilité du logiciel Axserion est de 6 ans.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

A la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur se définit en deux étapes.

Lors de la première étape, un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.à.d. en valeur dite « d'investissement »).

L'expert procède à son évaluation sur base de 2 méthodes : la capitalisation de la valeur locative estimée et la méthode DCF (Discounted Cash Flow). L'expert peut être amené à utiliser des méthodes alternatives pour expertiser des biens immobiliers. Lors de la deuxième étape, permettant de passer de la valeur d'investissement à la juste valeur, l'expert retiendra des immeubles de placement évalués une somme estimée pour les frais de mutation.

La valeur d'investissement, moins les frais de mutation, forment la juste valeur au sens de l'IFRS 13.

En Belgique, la juste valeur est déterminée comme suit :

pour les immeubles du portefeuille en Belgique, d'une valeur d'investissement globale supérieure à € 2 500 000, l'expert retiendra une correction à la baisse de 2,5 %¹.

Pour les immeubles du portefeuille en Belgique d'une valeur d'investissement globale inférieure à € 2 500 000, l'expert retiendra une correction à la baisse correspondant à l'intégralité des droits d'enregistrement d'application dans la réglementation régionale :

- 12,5 % pour les biens immobiliers à Bruxelles et en Wallonie ;
- 10 % pour les biens immobiliers en Flandre ;
- 2% pour les emphythéoses.
- ...

Lorsqu'Home Invest Belgium décide d'aliéner un immeuble sous une structure de transaction particulière; pour la détermination de la juste valeur, les droits de mutation effectifs qui devraient s'appliquer à la transaction sont déduits indépendamment de la valeur d'investissement globale de l'immeuble. Aux Pays-Bas, les frais de mutation pour l'immobilier résidentiel s'élèvent à 2 %.

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 (-) ».

¹ 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 (l'association professionnelle des SIRs belges) du 10 novembre 2016.

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), 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 différence entre ces deux rubriques se retrouve sous la rubrique XVI. Résultat vente d'immeubles.

La plus-value réalisée et distribuable 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^{er}, alinéa 1^{er} de la Loi du 16 juin 2014 et publié ci-dessous.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Les biens immobiliers achetés ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'investissement immobilier, sont repris dans la sous-rubrique « Projets de développement » et conformément à l'IAS 40 évalués à leur Juste Valeur. Après intégration initiale, les projets sont évalués à leur Juste Valeur, à condition que les critères suivants soient respectés :

- Les coûts liés aux projets peuvent être estimés de façon fiable ;
- Tous les permis nécessaires pour l'exécution des projets de développement ont été obtenus ;
- La réalisation du projet est fixée.

La Juste Valeur est basée sur l'appréciation par l'expert immobilier (selon les méthodes habituelles et affirmations) et tient compte des frais à venir pour mener le projet totalement à bien.

Si les conditions mentionnées ci-dessus ne sont pas totalement respectées, le projet sera évalué au coût. Le coût comprend tous les frais directs liés au développement du projet et les dépenses d'investissement liées à ceux-ci qui sont qualifiés de coûts d'acquisition (matériaux, travaux, études techniques, honoraires d'architectes, bureaux d'études, project management, conseillers juridiques, assurances, TVA, taxes et coûts internes attribuables).

Si la durée du projet dépasse la période d'un an, les coûts d'intérêt directement reliés au développement du projet, sont activés en tant que coût unitaire du développement du projet, à un intérêt qui reflète le coût d'intérêt moyen d'Home Invest Belgium.

COÛTS DE TRANSACTION

Les coûts de transaction dans le cadre d'acquisitions tels qu'entre autres des commissions payées à des agents immobiliers, des honoraires aux consultants et coûts internes directement attribuables, sont traités comme suit :

- coûts de transaction liés à l'acquisition d'un immeuble, activés sur l'immeuble ;
- coûts de transaction liés à l'acquisition de la participation d'actions dans une entreprise immobilière, activés sur la participation.

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

FRAIS LOCATIFS

Frais locatifs relatifs aux locations d'immeubles de placement tels qu'entre autres des commissions payées aux agents immobiliers, des coûts marketing et frais internes attribuables sont traités comme suit :

- frais locatifs relatifs à la location d'immeubles de placement disponibles à la location, qui ne font pas l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont comptabilisés dans le compte de résultat sous la rubrique X frais commerciaux ;
- les frais locatifs relatifs à la location de projets de développement ou immeubles de placement disponibles à la location, qui font l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont activés sur le projet.

ACTIFS FINANCIERS

Les créances commerciales sont initialement évaluées à leur prix de transaction quand elles ne comprennent pas de composante de financement significative, ce qui est le cas pour toutes les créances commerciales d'Home Invest Belgium. D'autres actifs financiers sont initialement évalués à leur juste valeur, augmentée, dans le cas d'un actif financier non évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition de cet actif financier.

Un actif financier est qualifié de courant lorsque les flux de trésorerie attendus de l'instrument viennent à échéance dans l'année.

Tous les actifs financiers comptabilisés seront ultérieurement évalués soit au coût amorti, soit à leur juste valeur, selon IFRS 9. En particulier :

- Un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de percevoir les flux contractuels de trésorerie et qui (ii) a des flux contractuels de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué au coût amorti (net de toute réduction de valeur pour dépréciation), sauf si cet actif est désigné comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur ;
- Un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux contractuels de trésorerie et par la vente d'actifs financiers et (ii) dont les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué à la valeur juste par le biais des autres éléments du résultat global, sauf si cet actif est désigné à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur ;
- Tous les autres instruments d'emprunt sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net ;
- Tous les instruments de capitaux propres sont évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière, et leurs profits ou pertes constatés en résultat, sauf si un instrument de capitaux propres n'est ni détenu à des fins de transaction ni une contrepartie éventuelle comptabilisée par un acquéreur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, un choix irrévocable peut être effectué, lors de la comptabilisation initiale, d'évaluer l'instrument à juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, et de constater le produit du dividende en résultat.

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à un prix de marché (niveau 1). Pour les instruments qui ne sont pas cotés sur un marché actif, la juste valeur est déterminée en utilisant des techniques d'évaluation incluant la référence à des transactions récentes effectuées à des conditions normales de concurrence ou à des transactions sur des instruments similaires en substance (niveau 2), ou l'analyse des flux de trésorerie actualisés intégrant, le plus possible, des hypothèses cohérentes avec les données observables sur les marchés (niveau 3). Toutefois, dans des circonstances limitées, il peut arriver que le coût des instruments de capitaux propres constitue une estimation appropriée de la juste valeur. Ce peut être le cas lorsqu'il n'est pas possible d'obtenir suffisamment d'informations plus récentes pour évaluer la juste valeur ou lorsqu'il existe une large fourchette d'évaluations possibles de la juste valeur et que le coût représente la meilleure estimation de la juste valeur dans cette fourchette.

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti est calculée suivant le modèle des pertes de crédit attendues, représentant la moyenne pondérée des pertes de crédit, dont les poids sont les risques de défaillance respectifs.

Pour les créances commerciales et créances de location financières qui ne comportent pas de composante de financement importante (c'est-à-dire pratiquement toutes), la correction de valeur pour pertes est évaluée au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Ces dernières sont les pertes de crédit attendues résultant de la totalité des cas de défaillance dont une créance commerciale pourrait faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue, en ayant recours à une matrice de calcul qui tient compte d'informations historiques sur les défauts, ajustée des informations prospectives.

Les pertes de valeur sont comptabilisées au compte de résultat consolidé, sauf pour les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Dans ce cas, la correction de valeur est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global.

PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

Instruments financiers dérivés

Un instrument financier dérivé est un instrument financier ou un autre contrat entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 9 et qui présente les trois caractéristiques suivantes :

- Sa valeur fluctue en fonction de l'évolution d'un taux d'intérêt, du prix d'un instrument financier, du prix d'une marchandise, d'un cours de change, d'un indice de prix ou de cours, d'une notation de crédit ou d'un indice de crédit, ou d'une autre variable, à la condition que, en cas de variable non financière, la variable ne soit pas spécifique à une partie au contrat (parfois appelée le « sous-jacent ») ;
- Il ne requiert aucun placement net initial ou un placement net initial inférieur à celui qui serait nécessaire pour d'autres types de contrats dont on pourrait attendre des réactions similaires aux évolutions des conditions du marché ; et
- Il est réglé à une date future.

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

Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu et ultérieurement évalués à leur juste valeur au terme de la période de présentation de l'information financière

- Couverture économique :
Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IFRS 9, sont comptabilisées en compte de résultats.
- Couverture de flux de trésorerie :
La partie efficace des bénéfices ou pertes des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises suivant IFRS 9, spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non-efficace est portée au compte de résultats. Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats.

IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

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

Les opérations de vente à la découpe (unité par unité) d'un immeuble sont opérées sur plusieurs années. Compte tenu du fait que l'expert valorise un immeuble dans son entièreté (et pas unité par unité), le reclassement dans cette rubrique est aléatoire et pourrait induire en erreur le lecteur en comparaison à la stratégie mise en place. De ce fait, à partir de l'exercice 2017, Home Invest Belgium a décidé de ne plus reclasser ces ventes dans la rubrique « Immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

Ces éléments sont 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. Les fluctuations de l'impôt différé sont reprises sous la rubrique XIX Autre résultat sur portefeuille. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

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

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

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

PRODUITS

Les revenus locatifs provenant de 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^{er}, al. 1^{er} de l'A.R. du 13 juillet 2014, le résultat distribuable reprend la rubrique " +/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées) ", permettant ainsi de tenir compte de la valeur initiale d'acquisition

LES MÉTHODES COMPTABLES ONT ÉTÉ APPLIQUÉES DE FAÇON COHÉRENTE POUR LES EXERCICES PRÉSENTÉS

Le reporting financier de Home Invest Belgium est établi conformément à IFRS comme approuvé au sein de l'Union européenne et selon les dispositions de la loi sur les SIR et de l'AR du 13 juillet 2014. Ces normes englobent toutes les normes et interprétations nouvelles et revues, publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (« IFRIC ») et approuvées par l'Union européenne (« UE »), pour autant que d'application aux activités de Home Invest Belgium.

Normes et interprétations applicables à l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2019

Le Groupe a appliqué l'IFRS 16 Contrats de location pour la première fois. L'IFRS 16 expose les principes de la reconnaissance, l'appréciation, la présentation et l'explication des contrats de location et exige, de la part des loueurs, que tous les contrats de location soient repris sous un seul et même modèle comptable dans le bilan. Lors de la date de début du bail, le loueur reconnaît être obligé d'effectuer des paiements locatifs et un actif donnant le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de la location. Les loueurs sont tenus de reconnaître l'intérêt de l'obligation de location et l'amortissement sur le droit d'obligation, séparément. Les loueurs sont également tenus de réévaluer l'engagement de location lorsque certains événements ont lieu. Habituellement, le loueur reconnaît le montant de la réévaluation de l'engagement comme une adaptation du droit d'utilisation.

Dans le cadre de l'application de l'IFRS 16, le Groupe a reconnu le droit d'utilisation et les obligations liées aux contrats de location pour un montant de € 492 K. Le taux d'actualisation s'élevait à 1,30 %.

L'impact de l'application de l'IFRS 16 sur le compte de résultat est limité. Pour la période se terminant le 31 décembre 2019 :

- les coûts d'amortissement ont augmenté de € 109 K en matière d'amortissement d'actifs supplémentaires/ droit d'utilisation ;
- les frais de locations ont diminué de € 113 K ;
- les coûts de financement ont augmenté de € 6 K, pour ce qui est des charges d'intérêt sur des obligations supplémentaires liées aux contrats de locations comptabilisés .

Plusieurs autres modifications et interprétations ont été mises en application pour la première fois en 2019, mais n'ont pas d'impact sur le compte de résultat consolidé du Groupe. Le Groupe n'a pas appliqué anticipativement les standards, interprétations et modifications qui ont été publiés mais qui ne sont pas d'application :

- Amendements de l'IFRS 9 – Instruments financiers – Caractéristiques de remboursement anticipé avec compensation négative
- Amendements de l'IAS 19 – Avantages du personnel – Modification, réduction ou liquidation d'un plan
- Amendements de l'IAS 28 – Investissements dans des entreprises associées et coentreprises – intérêts à long terme dans des entreprises associées et coentreprises
- IFRIC 23 – Incertitude sur le traitement des impôts sur les bénéfices
- Améliorations annuelles – Cycle 2015-2017 – modifications de l'IFRS 3, l'IFRS 11, IAS 12 et IAS 23

Normes et interprétations publiées, mais encore non applicables à l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2019

Les normes et interprétations nouvelles et amendées qui ont été émises avant la date d'approbation du résultat annuel du Groupe, mais qui n'étaient pas encore d'application, sont exposés ci-dessous. Le Groupe prévoit d'adapter les normes et applications lorsqu'elles ont lieu de l'être.

- Amendements aux références du cadre conceptuel des normes IFRS, d'application depuis le 1^{er} janvier 2020 ;
- Amendements de l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises – définition d'une entreprise, d'application depuis le 1^{er} janvier 2020 ;
- Amendements aux IFRS 7 et IFRS 9 – Instruments financiers – réforme des taux d'intérêts de référence
- Amendements à IAS 39 – Instruments financiers – comptabilisation et évaluation
- - IFRS 17 – Contrats d'assurance d'application à partir du 1^{er} janvier 2021
- Amendements à l'IAS 1 - présentation du bilan annuel et IAS 8 – bases d'information financière, changements d'estimations comptables et erreurs, d'application depuis le 1^{er} janvier 2020.

Vu les activités de Home Invest Belgium, l'entrée en vigueur des autres nouvelles normes et amendements ne devrait pas avoir un impact significatif sur les comptes consolidés de Home Invest Belgium.

NOTE 3 : ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE

Juste valeur des immeubles de placement

La valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium est évaluée trimestriellement par des experts immobiliers. Cette évaluation des experts immobiliers a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens correspondants. Chaque année, Home Invest Belgium réalise aussi de son côté, parallèlement au travail des experts immobiliers, une évaluation de son portefeuille depuis la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses propres équipes.

Les immeubles de placement sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe à la juste valeur déterminée par les experts immobiliers.

Il est possible que les rapports d'expertise immobilière de l'Expert immobilier, dont les principaux constats et conclusions sont repris dans le présent Rapport annuel soient basés sur des hypothèses qui, par la suite, s'avèreraient fausses ou non adaptées. De ce fait, la Juste Valeur pourrait diverger de la valeur que Home Invest Belgium pourrait réaliser lors de la vente de l'immeuble. Les différences éventuelles entre des évaluations indépendantes et la Juste Valeur de l'immeuble faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium peuvent en conséquence avoir une influence défavorable essentielle sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que, dès lors, sur le rendement effectivement engendré.

Lorsqu'un nouvel expert immobilier est désigné, le risque existe également que celui-ci évalue le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium sur une autre base, ce qui peut donner lieu à des différences majeures dans l'estimation du portefeuille immobilier par l'Expert immobilier actuel. De telles différences d'estimation peuvent dès lors avoir une influence fondamentalement défavorable sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que – par conséquent – sur le rendement effectivement engendré.

Instruments financiers

La juste valeur des instruments de couverture est l'estimation des rétributions que Home Invest Belgium doit payer ou percevoir pour liquider ses positions à la date du bilan, compte tenu de la courbe d'intérêt du moment, de la solvabilité des contreparties et de la valeur des options éventuelles. La juste valeur des instruments de couverture est estimée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Un récapitulatif se trouve dans la partie " Note 25 Actifs et passifs financiers " du Rapport financier.

Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, Home Invest Belgium se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si Home Invest Belgium exerce un contrôle global, un contrôle conjoint ou une incidence significative sur des investissements. Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que déterminé dans IFRS 3, Home Invest Belgium réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur déterminée par les experts immobiliers.

NOTE 4 : INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES)

Home Invest Belgium a une stratégie d'investissement qui met l'accent sur l'immobilier résidentiel au sens large du terme (appartements, maisons de vacances, etc.). Sa stratégie d'investissement est dès lors fortement déterminée par l'emplacement géographique des immeubles. Home Invest Belgium distingue 4 segments géographiques : la Région de Bruxelles-Capitale, la Région Flamande, la Région Wallonne et les Pays-Bas.

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

2019	Total Consolidé	Région Bruxelles-Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	25 185 096	14 642 834	2 498 579	5 214 102	2 829 580	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-63 129	-41 086	-7 141	-14 902	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	25 121 967	14 601 748	2 491 439	5 199 200	2 829 580	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	181 842	149 993	7 719	24 130	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	817 099	400 375	92 731	163 524	160 469	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 992 075	-1 956 541	-233 962	-641 104	-160 469	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	23 128 832	13 195 574	2 357 926	4 745 751	2 829 581	0
IX. Frais techniques (-)	-1 150 089	-738 534	-139 346	-272 209	0	0
X. Frais commerciaux (-)	-470 586	-336 871	-57 959	-75 755	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-212 819	-234 045	7 928	13 298	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 431 812	0	0	0	0	-2 431 812
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 265 306	-1 309 451	-189 378	-334 666	0	-2 431 812
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18 863 526	11 886 124	2 168 549	4 411 085	2 829 581	-2 431 811
XIV. Frais généraux de la société (-)	-2 876 776	0	0	0	0	-2 876 776
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	10 120	0	0	0	0	10 120
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 996 870	11 886 124	2 168 549	4 411 085	2 829 581	-5 298 468
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	123 069	89 601	33 469	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	48 472 577	41 466 456	1 677 188	2 775 933	2 553 000	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-536 613	0	0	0	0	-536 613
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	64 055 903	53 442 180	3 879 205	7 187 018	5 382 581	-5 835 081
XX. Revenus financiers (+)	52 814	0	0	0	0	52 814
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 334 695	0	0	0	0	-4 334 695
XXII. Autres charges financières (-)	-113 216	0	0	0	0	-113 216
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-5 412 444	0	0	0	0	-5 412 444
RÉSULTAT FINANCIER	-9 807 541	0	0	0	0	-9 807 541
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 329 296	0	0	0	0	1 329 296
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	55 577 658	53 442 180	3 879 205	7 187 018	5 382 581	-14 313 326
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-88 152	0	0	0	0	-88 152
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-88 152	0	0	0	0	-88 152
RÉSULTAT NET	55 489 506	53 442 180	3 879 205	7 187 018	5 382 581	-14 401 479

BILAN PAR RÉGION

2019	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non-Affecté
Immeubles de placement en exploitation	573 376 628	374 212 618	65 173 282	80 155 729	53 835 000	0
Immeubles de placement -Projets de développement	36 217 841	33 985 646	2 232 195	0	0	0
Autres actifs	29 575 007	0	0	0	0	29 575 007
TOTAL DE L'ACTIF	639 169 476	408 198 264	67 405 477	80 155 729	53 835 000	29 575 007
Pourcentage par segment	100,00%	63,86%	10,55%	12,54%	8,42%	4,63%
Capitaux propres	309 617 696	0	0	0	0	309 617 696
Passifs	329 551 780	0	0	0	0	329 551 780
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	639 169 476	0	0	0	0	639 169 476

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

2018	Total Consolidé	Région Bruxelles-Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	24 286 604	14 101 789	2 159 888	5 249 101	2 775 827	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-294 009	-204 302	-26 152	-63 555	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	23 992 595	13 897 486	2 133 737	5 185 545	2 775 827	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	170 800	153 403	11 057	6 340	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	577 974	152 189	32 672	353 121	39 992	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3 016 662	-2 126 770	-212 958	-636 466	-40 468	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-650	-650	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	21 724 057	12 075 657	1 964 508	4 908 540	2 775 352	0
IX. Frais techniques (-)	-1 099 527	-774 694	-85 302	-239 531	0	0
X. Frais commerciaux (-)	-312 350	-203 648	-80 987	-27 715	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-340 659	-235 071	-37 535	-68 053	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-3 903 591	0	0	0	0	-3 903 591
XIII. Autres charges immobilières (-)	-8 616	-3 306	0	-5 310	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 664 743	-1 216 720	-203 824	-340 609	0	-3 903 591
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16 059 314	10 858 937	1 760 684	4 567 931	2 775 352	-3 903 591
XIV. Frais généraux de la société (-)	-887 977	0	0	0	0	-887 977
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	285 005	0	0	0	0	285 005
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 456 342	10 858 937	1 760 684	4 567 931	2 775 352	-4 506 562
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	610 185	612 605	-2 420	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	59 413 636	43 103 157	8 785 851	5 306 755	2 217 873	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-171 278	85 203	0	0	-256 481	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	75 308 885	54 659 902	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-4 506 562
XX. Revenus financiers (+)	105 328	12 762	0	0	0	92 565
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 672 338	0	0	0	0	-4 672 338
XXII. Autres charges financières (-)	-55 202	0	0	0	0	-55 202
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-1 613 701	0	0	0	0	-1 613 701
RÉSULTAT FINANCIER	-6 235 914	12 762	0	0	0	-6 248 676
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	69 072 971	54 672 664	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-10 755 238
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-295 246	0	0	0	0	-295 246
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-295 246	0	0	0	0	-295 246
RÉSULTAT NET	68 777 725	54 672 664	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-11 050 484

Les autres immobilisations corporelles sont décrites dans la note 19.

Les autres immobilisations incorporelles sont décrites dans la note 17.

BILAN PAR RÉGION

2018	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non-Affecté
Immeubles de placement en exploitation	490 364 387	316 618 745	47 907 783	74 555 859	51 282 000	0
Immeubles de placement -Projets de développement	34 141 731	22 555 744	11 585 986	0	0	0
Autres actifs	26 599 906	0	0	0	0	26 599 906
TOTAL DE L'ACTIF	551 106 024	339 174 489	59 493 769	74 555 859	51 282 000	26 599 906
Pourcentage par segment	100,00%	62,95%	9,82%	14,27%	10,44%	2,52%
Capitaux propres	269 003 279	0	0	0	0	269 003 279
Passifs	282 102 746	0	0	0	0	282 102 746
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	551 106 025	0	0	0	0	551 106 025

NOTE 5 : REVENUS LOCATIFS ET CHARGES LOCATIVES

	2019	2018
I. Revenus locatifs (+)	25 185 096	24 286 604
A. Loyers	25 106 702	24 220 605
C. Gratuités locatives	-66 665	-77 714
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	145 059	143 714
III. Charges relatives à la location (+/-)	-63 129	-294 009
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	0	-104 550
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-88 596	-228 723
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	25 468	39 264
RÉSULTAT LOCATIF NET	25 121 967	23 992 595

L'augmentation du résultat locatif net est principalement due à l'acquisition d'immeubles et à la réception de projets en cours de développement.

NOTE 6 : RÉSULTAT IMMOBILIER

	2019	2018
RÉSULTAT LOCATIF NET	25 121 967	23 992 595
IV. Récupération de charges immobilières (+)	181 842	170 800
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	181 842	170 800
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	817 099	577 974
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	83 112	79 442
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	733 987	498 532
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 992 075	-3 016 662
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-490 265	-532 893
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2 501 811	-2 483 769
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	-650
TOTAL	-1 993 134	-2 268 538
RÉSULTAT IMMOBILIER	23 128 832	21 724 057

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. La refacturation du précompte immobilier et de taxes concerne donc majoritairement les surfaces commerciales ou de bureaux.

NOTE 7 : FRAIS TECHNIQUES

	2019	2018
IX. Frais techniques (-)		
A. Frais techniques récurrents	-1 219 812	-1 049 789
1. Réparations	-1 040 448	-910 440
3. Primes d'assurances	-179 364	-139 349
B. Frais techniques non récurrents	69 722	-49 739
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	89 983	-53 911
2. Sinistres	-20 261	4 172
TOTAL	-1 150 089	-1 099 527

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 recouvrent les frais d'entretien, les frais de rénovation et les primes d'assurance qui sont à la charge du propriétaire. Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives ou en cas de réparations nécessaires pendant la période du bail.

NOTE 8 : FRAIS COMMERCIAUX

	2019	2018
X. Frais commerciaux (-)		
A. Commissions d'agence	-366 818	-232 740
B. Publicité	-50 039	-118 906
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	-53 728	39 296
TOTAL	-470 586	-312 350

Les frais commerciaux comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux ainsi que les honoraires d'avocats exposés dans le cadre d'une gestion locative stricte du portefeuille.

NOTE 9 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS - FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE – AUTRES CHARGES IMMOBILIERES

	2019	2018
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-212 819	-340 659
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 431 812	-3 903 591
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-255 674	-384 320
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 176 137	-3 519 270
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	-8 616
TOTAL	-2 644 631	-4 252 866
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 265 306	-5 664 743
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18 863 526	16 059 314

En 2019, les frais du management et des différents comités ont été repris sous la rubrique XIV frais généraux, et ce pour un montant de € 1,3 million. En 2018, ces frais étaient repris sous la rubrique XII frais de gestion immobilière.

Les frais de gestion immobilière comprennent, entre autres, les frais du personnel. Pour les personnes liées par un contrat de travail, Home Invest Belgium a conclu un contrat d'assurance de groupe de type contribution personnelle (*defined contribution plan*) auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société fait des contributions à ce fond qui est indépendant à la société. Les contributions du plan d'assurances sont financés par la société et les employés.

NOTE 10 : FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

	2019	2018
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18 863 526	16 059 314
XIV. Frais généraux de la société (-)	-2 876 776	-887 977
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	10 120	285 005
TOTAL	-2 866 657	-602 972
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 996 870	15 456 342

En 2019, les frais du management et des différents comités ont été repris sous la rubrique XIV frais généraux, et ce pour un montant de € 1,3 million. En 2018, ces frais étaient repris sous la rubrique XII frais de gestion immobilière.

NOTE 11: RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION

	2019	2018
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 996 870	15 456 342
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	123 069	610 185
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	12 837 712	7 760 032
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-12 714 643	-7 149 847
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	48 472 578	59 413 636
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	25 598 051	71 978 068
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-10 411 264	-718 047
C. Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	34 012 388	65 986
D. Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-726 597	-11 912 371
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	-536 613	-171 278
TOTAL RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	48 059 034	59 852 543
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	64 055 903	75 308 885

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des ventes d'immeubles. Une explication plus détaillée sur les ventes et plus-values réalisées est reprise dans le chapitre « Rapport de Gestion ».

Le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé comme la différence entre le prix de vente diminué des frais liés à la conclusion de ces ventes (rubrique XVI.A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI.B.).

Conformément à l'article 27 §1^{er}, 1^o, de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 tel que décrit dans les notes sur les comptes statutaires, sont distribuables les plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31 décembre 2019, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 5 771 220 (par rapport à la valeur d'acquisition), tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 123 069.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,6 million. Dans cette rubrique sont reprises les variations des impôts différés.

NOTE 12 : REVENUS FINANCIERS

	2019	2018
XX. Revenus financiers (+)		
A. Intérêts et dividendes perçus	531	39 997
B. Redevances de location-financement et similaires	52 283	65 331
TOTAL	52 814	105 328

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de trésorerie. Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits dans l'Annexe 20.

NOTE 13 : CHARGES D'INTÉRÊTS

	2019	2018
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-2 994 114	-2 956 876
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-1 334 668	-1 715 462
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1 334 668	-1 715 462
E. Autres charges d'intérêts	-5 916	0
TOTAL	-4 334 698	-4 672 338

NOTE 14 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

	2019	2018
XXII. Autres charges financières (-)	-113 219	-55 202
A. Frais bancaires et autres commissions	-113 219	-52 596
B. Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0
D. Autres	0	-2 606
TOTAL	-113 219	-55 202

NOTE 15 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS – QUOTE PART DANS LE RESULTAT DES ENTREPRISES ET COENTREPRISES

	2019	2018
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-5 412 444	-1 613 701
A. Instruments de couverture autorisés		
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-5 412 444	-1 613 701
TOTAL	-5 412 444	-1 613 701
RÉSULTAT FINANCIER	-9 807 547	-6 235 914
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises et co-entreprises	1 329 296	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	55 577 653	69 072 971

Les variations de la juste valeur des actifs financiers concernent les instruments de couverture considérés comme inefficaces à la suite de l'application de l'IFRS 9 et comptabilisés en compte de résultat. Cette charge ou ce produit purement latent(e) n'est valable que dans l'hypothèse où la SIR ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits, et est annulé(e) dans le calcul du résultat distribuable.

NOTE 16 : IMPÔTS SUR RÉSULTAT

	2019	2018
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	55 577 653	69 072 971
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-88 152	-295 246
XXV. Exit tax (-)	0	0
IMPÔT	-88 152	-295 246
RÉSULTAT NET	55 489 501	68 777 725

En tant que SIR publique, Home Invest Belgium jouit d'un statut fiscal particulier en Belgique. Seul les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles, ainsi que certains frais spécifiques, sont soumis à l'impôt des sociétés en Belgique. Le résultat fiscal en provenance des activités aux Pays-Bas est imposé aux Pays-Bas, au tarif de l'impôt des sociétés en vigueur aux Pays-Bas.

NOTE 17 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2019	2018
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	462 356	416 024
1. Valeur brute	567 485	458 932
2. Cumul des amortissements (-)	-105 129	-42 908
Investissements	0	108 553
Amortissements (-)	-87 284	-62 221
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	375 072	462 356
1. Valeur brute	567 485	567 485
2. Cumul des amortissements (-)	-192 413	-105 129

Les immobilisations incorporelles concernent le logiciel Axserion. Elles sont amorties sur 6 ans, et ce à compter de la mise en usage en 2018. Les amortissements sont comptabilisés dans la rubrique XII. « Frais de gestion immobilière » du compte de résultat.

NOTE 18 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2019	2018
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice	524 506 117	457 864 921
a. Immeubles disponible à la location	490 364 387	423 105 968
Immeubles en cours de construction achevés (+)	14 718 671	17 533 331
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	4 045 810	3 733 264
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	30 198 667	-719 157
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	46 763 735	56 170 828
Cessions (-)	-12 714 643	-7 149 847
Transferts vers les projets de développement (-)	0	-2 310 000
a. Immeubles de placement en location, solde en fin d'exercice	573 376 627	490 364 387
b. Projets de développement	34 141 731	34 758 953
Investissements - projets de développement	12 592 658	8 438 944
Transfert des immeubles de placement en exploitation	0	2 310 000
Projets de développement réceptionnés	-14 718 671	-17 533 331
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	1 709 158	3 242 808
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	2 492 966	2 924 356
b. Projets de développement, solde début de période	36 217 841	34 141 731
c. Immobilisations à usage propre	Néant	Néant
d. Autres	Néant	Néant
C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	609 594 468	524 506 117

L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 40 Immeubles de placement. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous trois niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Comme repris dans le tableau ci-dessus, au 31 décembre 2019, la juste valeur des immeubles de placement s'élève, projet de développement inclus, à € 609 594 468. Ces justes valeurs sont de niveau 3. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 3, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

En 2019, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 48,47 millions (dont € 46,76 millions sur les immeubles de placement disponibles à la location et € 1,71 millions sur les projets de développement).

Ces variations résultent partiellement de l'ajustement des hypothèses dans le traitement des droits de mutation en vue de déterminer la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre 2019. Ces modifications ont eu un effet positif sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement à raison de € 34,18 millions.

Plus précisément, dans le cadre de la détermination des droits de mutation (comme élément de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement), il n'a plus été fait usage de la catégorie des bâtiments résidentiels ou mixtes dont la nature et la conception se prêtent à la vente en unités séparées.

La juste valeur des immeubles de placement peut ainsi être déterminée comme suit :

- pour les bâtiments en Belgique dont la valeur d'investissement globale est d'au moins € 2,5 millions, un montant de 2,5 % des droits de mutation estimés est déduit de la valeur d'investissement ;
- pour les bâtiments en Belgique dont la valeur d'investissement globale est inférieure à € 2,5 millions, les droits d'enregistrement applicables (12,5 % pour les propriétés à Bruxelles et en Wallonie et 10,0 % en Flandre) sont déduits de la valeur d'investissement.

Cet ajustement se justifie par diverses considérations. En premier lieu, il n'est pas habituel, dans le secteur des SIR et dans le cadre de la détermination des droits de mutation, d'utiliser, outre les deux catégories courantes que sont (i) les bâtiments d'une valeur supérieure à € 2,5 millions et (ii) les bâtiments d'une valeur inférieure à € 2,5 millions, une troisième catégorie formée par (iii) les bâtiments dont la nature et la conception se prêtent à la vente en unités séparées.

De plus, le secteur résidentiel évolue dans un contexte international tout entier tourné vers la professionnalisation et l'institutionnalisation. En Belgique, de récentes modifications de la loi permettent l'établissement de nouvelles structures telles que les sociétés immobilières réglementées non cotées (FILS) ou la détention par une SIR publique de participations (plus de 25 % au lieu de plus de 50 % auparavant) dans d'autres sociétés (comme, entre autres, une SIR institutionnelle). Avec ces modifications législatives, le législateur souhaite encourager les investisseurs à se regrouper dans des structures de société professionnelles. Ces structures créent pour Home Invest Belgium de nouvelles possibilités de vendre des bâtiments, outre la méthode classique de vente à la pièce. Les droits d'enregistrement effectifs applicables dans le cadre de l'aliénation d'immeubles de placement dépendent de la structure de transaction choisie.

Dans ce contexte, la stratégie de Home Invest Belgium a évolué afin de ne pas se limiter à la méthode de la vente à la pièce. Au moment où l'on décide de la vente d'un bâtiment sera examiné au cas par cas quelle structure de vente, à ce moment et dans ce contexte spécifique, maximisera la valeur pour les actionnaires de Home Invest Belgium. Par conséquent, il est impossible de savoir déjà aujourd'hui quels seront les droits d'enregistrement applicables et il est prudent d'appliquer le pourcentage sectoriel moyen de 2,5 % de droits aux bâtiments ayant une valeur d'investissement d'au moins € 2,5 millions, et les droits d'enregistrement au tarif maximal de 10 % (en Flandre) et de 12,5 % (à Bruxelles et en Wallonie) aux bâtiments ayant une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions.

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement en exploitation		31-12-19
Méthode de l'activation des loyers		
Valeur locative estimée	Moyenne pondérée de € 134m ² (fourchette allant de € 55/m ² à € 282/m ²)	
Hypothèse des vides	Moyenne de € 5 mois (fourchette allant de 0 à 18 mois)	
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,3% (fourchette allant de 3,7% à 13,3%)	
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 3.525m ² (fourchette allant de 125m ² à 14.107m ²)	
Méthode "discounted cash flow"		
Valeur locative estimée	Moyenne pondérée de € 126m ² (fourchette allant de € 61m ² à € 149m ²)	
Hypothèse des vides	/	
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 7.680m ² (fourchette allant de 3.224m ² à 20.488m ²)	
Taux d'actualisation	Moyenne de 5,5% (fourchette entre 4,8% et 6,7%)	
Inflation	Moyenne de 1,7% (fourchette allant de 1,7% à 1,8%)	
Projets de développement		Immeubles à la découpe
Méthode de l'activation des loyers		
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 118/m ² (fourchette allant de € 113/m ² à € 129/m ²)	
Hypothèse des vides	Moyenne de 8 mois (fourchette allant de 6 à 12 mois)	
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,4% (fourchette allant de 4,1% à 4,7%)	
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 7.212m ² (fourchette allant de 3.961m ² à 12.724m ²)	

Analyse de sensibilité pour les valeurs réelles de niveau 3

Input non observable	Impact sur la juste valeur	
	Diminution	Augmentation
Valeur locative estimée	Négatif	Positif
Hypothèse des vides	Négatif	Positif
Facteur de capitalisation	Positif	Négatif
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Négatif	Positif

Une diminution ou une augmentation de la valeur locative estimée et/ou des loyers obtenus fera potentiellement baisser ou augmenter la juste valeur des immeubles de placement. Une diminution ou une augmentation du taux d'actualisation et / ou du taux de capitalisation fera potentiellement augmenter ou baisser 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, le comité d'audit et le conseil d'administration.

NOTE 19 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2019	2018
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	353 420	391 371
Investissements	74 315	70 243
Reconnaissance initiale "Right of use asset" selon IFRS 16	491 508	0
Amortissements (-)	-219 043	-108 194
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	700 200	353 420
1. Valeur brute	1 226 026	660 203
2. Cumul des amortissements (-)	-525 826	-306 783

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement. Les immobilisations corporelles ont exclusivement trait à la reconnaissance du droit d'utilisation lié à l'application de l'IFRS 16.

NOTE 20 : CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

	2019	2018
Créances à plus de 5 ans	72 604	142 160
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	260 368	249 027
Créances à moins d'un an	58 215	55 700
TOTAL	391 187	446 887

Les créances de location-financement se rapportent aux immeubles Rue de Belgrade à Forest. Description succincte du contrat Belgrade :

- Rue de Belgrade : bail emphytéotique (sept. 1999 – août 2026) ;
- Opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier.
- Créances à court et à long terme : € 391 187 ;
- Option d'achat : juste valeur.

	2019			2018		
	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de location	58 215	260 368	72 604	55 700	249 027	142 160
Produits financiers non acquis	17 677	43 163	3 279	20 183	54 415	9 696
TOTAL	75 892	303 531	75 883	75 883	303 442	151 856

NOTE 21 : PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

- Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a, par le biais de la nouvelle société constituée De Haan Vakantiehuisen SA, dont elle détient 50 % des parts, réalisé l'achat de 51,43 % des parts de Sunparks De Haan SA. Les 50 % restants des parts de De Haan Vakantiehuisen SA sont détenus par Belfius Insurance (25 %), TINC (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %). Le solde des parts de Sunparks De Haan est détenu par un fonds privé français, géré par Astream.
- Un pacte d'actionnaires a été signé entre De Haan Invest SA, De Haan Vakantiehuisen SA, Sunparks De Haan SA et Astream, englobant toutes les parties impliquées dans Sunparks De Haan SA. Par ailleurs, un accord d'actionnaires a été signé entre Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yields et De Haan Vakantiehuisen SA, englobant toutes les parties impliquées dans la gestion de De Haan Vakantiehuisen SA.
- Cet accord d'actionnaires stipule qu'au niveau de Sunparks De Haan SA, le Conseil d'administration est représenté par une personne de De Haan Invest SA et une pour De Haan Vakantiehuisen SA. Au niveau de De Haan Vakantiehuisen SA, le Conseil d'administration compte 4 membres, sur la base du nombre de parts. Toutes les décisions sont prises à l'unanimité. Toutes les décisions en vue des activités de l'entreprise doivent être prises par le Conseil d'administration. Au niveau des actionnaires, toutes les décisions doivent également être approuvées à l'unanimité des voix. En cas de blocage au niveau du Conseil d'administration, des décisions devront être prises par les actionnaires. Aussi bien au niveau de De Haan Vakantiehuisen SA que de Sunparks De Haan SA, des décisions sont prises sur base conjointe (« joint control »).
- Au 31 décembre 2019, la participation de Home Invest Belgium s'élevait à € 20,33 millions. Cette participation est traitée dans la consolidation selon la méthode de mise en équivalence.

NOTE 22 : CRÉANCES

D. Créances commerciales	2019	2018
Locataires	1 702 549	1 684 473
Autres	-742 357	-654 212
Ventes réalisées	17 565	6 346
TOTAL	977 757	1 036 607

Les créances commerciales regroupent entre autres les loyers encore à percevoir auprès des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement.

E. Créances fiscales et autres actifs courants	2019	2018
a. Impôts	441 931	187 220
c. Autres	21 540	1 694 410
TOTAL	463 471	1 881 629

NOTE 23 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	2019	2018
Soldes bancaires	4 200 730	3 239 503
TOTAL	4 200 730	3 239 503

NOTE 24 : COMPTES DE RÉGULARISATION

	2019	2018
Revenus immobiliers courus non échus	21 889	6 728
Charges immobilières payées d'avance	59 680	139 480
Autres	-41 269	-122 276
TOTAL A L'ACTIF	40 300	23 932
Revenus immobiliers perçus d'avance	862 769	379 081
Intérêts et autres charges courus non échus	1 007 054	1 198 191
Autres	2 029	169
TOTAL AU PASSIF	1 871 852	1 577 442

Les intérêts et autres charges courus non échus représentent d'une part les tirages sur les lignes de crédit et instruments couvertures dont les intérêts seront payables à l'échéance de la période du tirage et d'autre part les intérêts payables à la date de clôture du placement obligataire.

NOTE 25 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

E. Actifs financiers non courants	2019	2018
Instruments de couverture	1 942 782	0
Autres garanties	154 211	155 574
TOTAL	2 096 993	155 574

Les actifs financiers se composent d'instruments financiers (la valeur de marché positive d'instruments de couverture) et les cautions données (une caution en faveur de l'ONEM et aux fonds de réserve qui ont été versés dans plusieurs co-propriétés).

I. Passifs non courants	2019	2018
A. Provisions		
b. Autres	0	173 625
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	233 000 000	223 500 000
b. Leasing financier	276 600	0
c. Autres emprunts	39 912 005	39 784 316
C. Autres passifs financiers non courants		
a. Instruments de couverture autorisés	6 300 285	9 667 059
TOTAL	279 488 890	273 125 000

II. Passifs courants	2019	2018
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	20 000 000	0
b. Leasing financier	108 151	0
c. Autres		
Garanties locatives reçues	501 304	581 798
Autres	20 000 000	167 798
TOTAL	40 609 455	749 596

Les autres passifs financiers non courants à concurrence de € 39 912 005 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 juin 2024.

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS détaillés ci-après. Leur juste valeur négative s'établit à € 6 300 285 à la clôture de l'exercice. La juste valeur positive des instruments s'élevait à € 1 942 782 et a été repris sous les actifs financiers non courants. Les instruments de couverture sont considérés comme une couverture de flux de trésorerie au sens de l'IFRS 9.

Les autres passifs financiers courants d'une valeur de € 20 millions se composent de la dette liée à l'émission de billets de trésorerie (« *Commercial paper* »).

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2019	2018
b. Autres		
Fournisseurs	2 993 637	2 426 316
Locataires	782 949	791 590
Impôts, rémunérations et charges sociales	1 591 149	2 083 145
TOTAL	5 367 735	5 301 051

Les chiffres repris dans le tableau ci-après ont trait aux dettes financières :

	2019	2018
Dettes financières courantes à 1 an au plus	40 000 000	0
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	176 912 005	140 000 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	96 000 000	123 284 316
TOTAL	312 912 005	263 284 316

Au 31 décembre 2019, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 312, 91 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 253,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 5 institutions financières différentes, avec des échéances bien étalées entre 2020 et 2026. Il n'y a pas d'échéance en 2019.
- Un emprunt obligataire à concurrence de € 39,91 millions avec une maturité en juin 2024.
- Des billets de trésorerie (commercial paper) pour un montant de € 20 millions. Le montant total des billets de trésorerie à court terme sont couverts par des lignes de crédit long terme disponibles (back-up lines).

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédit ouvertes par institution financière. Aucune ligne contractée ne vient à échéance en 2019. La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,3 ans. Home Invest Belgium disposait de € 65,0 millions de crédit disponibles non utilisés au 31 décembre 2019. La totalité des lignes bancaires est contractée à taux variable.

Financements	Montant des lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	318 000 000	253 000 000
Belfius	106 500 000	86 500 000
KBC Bank	65 000 000	58 000 000
ING	60 000 000	52 000 000
BNP Paribas Fortis	46 500 000	46 500 000
Degroef	10 000 000	10 000 000
Caisse d'Epargne	30 000 000	0
Financements obligataires	40 000 000	40 000 000
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000
TOTAL	358 000 000	293 000 000

Les instruments de couverture des taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap). Ils constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 31 décembre 2019, le montant nominal total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 188 millions, comme repris dans le tableau ci-dessous.

En 2019, Home Invest Belgium a d'une part conclu plusieurs instruments de couverture et d'autre part clôturé d'autres instruments de couverture existants anticipativement. Dans le cadre de la clôture des contrats, Home Invest Belgium a payé un montant cash d'une valeur de € 10,72 millions.

Aucun instrument ne répond à la comptabilité de couverture et n'est comptabilisé en tant que couverture de flux de trésorerie (Cash flow hedge) au sens de la norme IFRS 9. La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 4,36 millions par une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures. Les taux d'intérêt fixes ont une moyenne pondérée de leur durée résiduelle de 5,6 ans. Le conseil d'administration souhaite protéger la société au maximum contre une éventuelle augmentation des taux d'intérêt, via sa politique de couverture.

Instruments de couverture actifs au 31/12/2019	Type	Montant nominal	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2019
BELFIUS	IRS	10 000 000	1,28%	30-08-2026	Transaction	-927 422
BELFIUS	IRS	10 000 000	1,06%	30-08-2027	Transaction	-841 089
BELFIUS	IRS	15 000 000	-0,21%	30-09-2028	Transaction	366 144
BELFIUS	IRS	21 500 000	0,59%	10-11-2025	Transaction	-951 447
BELFIUS	IRS	17 000 000	0,44%	31-10-2024	Transaction	-530 622
BELFIUS	IRS	8 000 000	0,41%	31-10-2026	Transaction	-277 590
BNP	IRS	25 000 000	-0,28%	30-09-2028	Transaction	772 541
BNP	IRS	21 500 000	0,40%	30-11-2021	Transaction	-173 213
ING	IRS	15 000 000	0,35%	1-06-2022	Transaction	-125 470
ING	IRS	30 000 000	-0,33%	25-09-2027	Transaction	730 641
KBC	IRS	15 000 000	-0,20%	30-11-2023	Transaction	121 931
KBC	IRS	15 000 000	-0,47%	30-11-2023	Transaction	-39 709
Couverture type IRS		203 000 000		5,6 ans		-1 875 305

Instruments de couverture à départ décalé	Type	Montant	Taux	Départ	Echéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2019
ING	IRS	15 000 000	2,34%	14-11-2021	14-05-2024	Transaction	-955 839
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14-12-2021	14-12-2025	Transaction	-1 589 661
		35 000 000					-2 545 500

L'IFRS 13 mentionne un élément lors de son évaluation, notamment l'obligation de traiter le crédit de risque et celle de la contrepartie dans le bilan. La correction sur la juste valeur, suite à l'application du crédit de risque sur la contrepartie s'appelle Credit Valuation Adjustment (CVA). Quantifier le propre crédit de risque s'appelle Debit Valuation Adjustment ou DVA. Dans ce cadre-là, CVA/DVA a été pris inclus dans les comptes pour un montant de € 63 000.

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager un taux d'intérêt moyen de 1,95 % sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures inclus, comparativement à 22,20 % sur l'exercice précédent. Le taux d'intérêt moyen a été calculé après conversion des taux variables sur les lignes de crédit en taux fixe via des SWAP de taux d'intérêt (IRS). Compte tenu de la structuration financière prudente de la dette, combinée avec un taux d'endettement modéré, Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêt du marché.

Comptabilisation :

Conformément à l'IFRS 9, au 31 décembre 2019, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non courants », La juste valeur positive des instruments financiers est calculée sous la rubrique I.E. « actifs financiers ». Le mouvement positif de la juste valeur des instruments financiers s'élevait à 5 309 556. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant :

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste « Dettes financières non courantes et courantes ». Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti qui correspond à la juste valeur.

L'IFRS 13 s'applique aux évaluations à la juste valeur et détermine les exigences relatives à la fourniture d'informations sur la juste valeur. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés.

Bien que la majorité des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts, et non à des fins spéculatives.

NOTE 26 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

DETtes COMMERCIALES ET AUTRES DETtes COURANTES	2019	2018
Fournisseurs	2 993 637	2 426 316
Locataires	782 949	791 590
Fiscales, salariales et sociales	1 591 149	2 083 145
TOTAL	5 367 735	5 301 051

AUTRES PASSIFS COURANTS	2019	2018
Dividendes	48 291	47 526
Autres	106 362	103 699
TOTAL	154 653	151 225

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

NOTE 27 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

F. Impôt différé	2019	2 018
a. Exit tax	367 021	167 282
b. Autres	1 692 172	1 031 150
TOTAAL	2 059 193	1 198 432

Au 31 décembre 2019, le total de la rubrique I.F. Impôts différés s'élève à € 2,06 millions. Ce montant fait principalement référence aux impôts différés de Port Zélande de € 1,69 million.

NOTE 28 : CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES

CAPITAUX PROPRES	2019	2018
A. Capital		
a. Capital souscrit	88 949 295	88 949 295
b. Frais d'augmentation de capital	-950 240	-950 240
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	185 438 434	121 307 765
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-48 737 503	-38 457 522
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-9 667 059	-8 053 358
h. Réserve pour actions propres (-)	-686 943	-686 943
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-1 031 150	0
l. Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+/-)	0	0
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	26 142 909	24 185 659
D. Résultat net de l'exercice	43 898 509	56 447 178
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	309 617 696	269 003 279

ÉVOLUTION DU CAPITAL SOUSCRIT :

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions
Total au 31/12/2010	71 639 409			2 828 542
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
Total au 31/12/2011	74 401 222			3 056 143
Total au 31/12/2012	74 401 222			3 056 143
Total au 31/12/2013	74 401 222			3 056 143
11-06-2014	2 548 073	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	79,85	104 666
Total au 31/12/2014	76 949 295			3 160 809
Total au 31/12/2015	76 949 295			3 160 809
Total au 31/12/2016	76 949 295			3 160 809
13-09-2017	12 000 000	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	86,30	139 049
Total au 31/12/2017	88 949 295			3 299 858
Total au 31/12/2018	88 949 295			3 299 858
Total au 31/12/2019	88 949 295			3 299 858

Au 31 décembre 2019, 11 712 actions Home Invest Belgium étaient détenues par la société.

NOTE 29 : TAUX D'ENDETTEMENT

Plan financier (Art.24 de l'AR du 13/07/2004)

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

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

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

Bilan consolidé

Sur la base des chiffres au 31/12/2019, le taux d'endettement consolidé de la SIR est de 51,41 %. Pour plus d'informations sur le bilan consolidé au 31/12/2019, nous référons aux Etats financiers du présent rapport annuel.

Évolution du taux d'endettement de la SIR

Le taux d'endettement (AR SIR) d'Home Invest Belgium s'élevait à 51,41 % au 31 décembre 2019. Lors du bilan fin 2017 et 2018, les taux d'endettement (AR SIR), s'élevaient respectivement à 51,80 % et 50,16 %.

Actuellement le taux d'endettement est de 51,41 %. Sur base de ce taux d'endettement (AR SIR), le potentiel d'investissement s'élèverait à environ € 254,6 millions sans dépasser le seuil d'endettement maximal de 65%.

Les montants ci-dessus ne tiennent pas compte des fluctuations éventuelles de la valeur de l'immobilier. Ces fluctuations éventuelles peuvent avoir une grande influence sur le taux d'endettement. Sur base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de près de € 134,0 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse le seuil d'endettement maximum de 65 %. Cela représente un calcul de près de 22 % de la valeur du portefeuille existant.

Évolution de l'endettement à court terme

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de 52,55 % au 31 décembre 2020. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 51,41 % au 31/12/2019 ;
- 12 mois de résultat EPRA tel que prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite des ventes d'immeubles tel que prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite des investissements dans les projets en cours de développement ;
- La poursuite de la politique de distribution des dividendes actuelle (avec avance en mai et solde en décembre).

Selon le plan financier réalisé, cette limite ne pourrait être dépassée courant de l'exercice 2020. 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 délai et les actionnaires en seraient informés.

Consolidation proportionnelle	2019	2018
B. Dettes financières non courantes	290 939 605	277 095 970
B. Dettes financières courantes	40 609 456	749 596
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5 367 735	5 418 425
E. Autres passifs courants	154 654	151 225
Dettes comme défini dans art. 13 du AR IRP	337 071 451	283 415 216
Total de l'actif	655 673 694	565 035 053
Taux d'endettements (AR IRP)	51,41%	50,16%
Capacité d'investissements - taux d'endettement 55%	23 549 081	60 786 806
Capacité d'investissements - taux d'endettement 65%	89 116 450	239 593 052

NOTE 30 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2019				
Home Invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	-	31-12-2019
Charlent 53 Freehold Sprl	0536.280.237	Belgique	100%	31-12-2019
De Haan Vakantiehuzen SA	0707.946.778	Belgique	50%	31-12-2019
BE Real Estate SA	0474.055.727	Belgique	100%	30-06-2020
DG Development SA	0676.704.266	Belgique	100%	31-12-2019
En 2018				
Home Invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	-	31-12-2019
Charlent 53 Freehold Sprl	0536.280.237	Belgique	100%	31-12-2019
De Haan Vakantiehuzen SA	0707.946.778	Belgique	50%	31-12-2019
Immobilière Meyers-Hennau SA	0454.216.257	Belgique	100%	31-12-2019

Toutes les entreprises faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, Boulevard de la Woluwe 46/11 à 1200 Bruxelles.

La société Immobilière Meyers-Hennau SA a été fusionnée en décembre 2019 avec Home Invest Belgium.

La société Be Real Estate SA a été acquise le 4 novembre 2019.

Au 31 décembre 2019 il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

NOTE 31 : TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTAT

À l'exception de la rémunération de l'Administrateur délégué (cf. Rapport de gestion, rubrique « Déclaration de gouvernance d'entreprise »), il n'y a pas de transactions avec des parties liées au sens de l'IAS 24.

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations des administrateurs et dirigeants effectifs.

Nom	Avantages court terme en 2019	Avantages court terme en 2018
VAN OVERSTRAETEN Liévin	81 000	29 250
SPIESSENS Eric	22 500	23 750
DEJONCKHEERE Koen	11 000	11 000
VAN OVERSTRAETEN Johan	110 750	21 500
AUROUSSEAU Wim	14 000	11 750
DE HEMPTINNE Laurence	2 250	16 500
DENYS Suzy	10 750	0
GIJSBRECHTS Christel	11 500	0
BOSTOEN Hélène	13 000	0
JANSSENS Sven	480 000	85 000
LAMBRIGHTS Sophie	0	288 832
Autres dirigeants effectifs	565 361	500 667
Total	1 322 111	988 249

NOTE 32 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

- Home Invest Belgium a plusieurs procédures d'encaissement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.
- Home Invest Belgium est impliquée dans quelques affaires judiciaires. Ces affaires n'ont aucune incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium.
- La majorité des baux (résidentiels) conclus par Home Invest Belgium prévoient la mise à disposition d'une caution locative de 2 mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium et ses sociétés du périmètre sont également liés par des contrats spécifiques notamment en matière d'estimations, de contrats de sécurité, des contrats en matière de services d'asset management.
- Dans le cadre d'une reprise des actions de la société Be Real Estate SA le 4 novembre 2019, il a été conclu avec les vendeurs qu'Home Invest Belgium, pendant une période de 3 ans maximum après la date de reprise, devrait rembourser un montant maximal de € 5,82 millions aux vendeurs, sous la réserve de réalisation de certaines conditions.

NOTE 33 : ÉTAT DU PERSONNEL

Nombre des travailleurs en fin de la période	2019	2018
Employées	36	38
Direction	5	3
TOTAL	41	41

NOTE 34 : RÉMUNÉRATIONS DU COMMISSAIRE

En € - Hors TVA	2019
Rémunération du commissaire pour l'année (base statutaire)	
Rémunération pour l'exercice du mandat de commissaire	33 000
Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectation spéciale	
Autres commandes de contrôle	15 500
Autres commandes en dehors de celle du réviseur	2 000
TOTAL	50 500

NOTE 35 : ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE

L'apparition du coronavirus au début de 2020 et les mesures qui ont été prises afin de limiter la propagation du virus, pourraient avoir un impact sur les résultats financiers en 2020 et le calcul de certains actifs et passifs. Sur base des informations dont nous disposons aujourd'hui, nous n'avons pas connaissance de quelconque impact financier sur les comptes annuels de 2019. Nous faisons référence au facteur de risque 6.4 dans le présent rapport annuel.

COMPTES STATUTAIRES¹

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

	2019	2018
I. Revenus locatifs	24 918 816	24 282 604
III. Charges relatives à la location	-63 129	-294 009
RÉSULTAT LOCATIF NET	24 855 687	23 988 595
IV. Récupération de charges immobilières	181 842	170 800
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	817 099	577 974
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 992 075	-3 011 989
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-650
RÉSULTAT IMMOBILIER	22 862 553	21 724 730
IX. Frais techniques	-1 150 089	-1 099 527
X. Frais commerciaux	-470 586	-312 350
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-212 819	-340 659
XII. Frais de gestion immobilière	-2 431 812	-3 904 728
XIII. Autres charges immobilières	0	-8 616
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 265 306	-5 665 881
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18 597 247	16 058 850
XIV. Frais généraux de la société	-2 869 558	-881 858
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	10 120	285 005
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 737 808	15 461 997
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	123 069	610 185
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	43 625 015	58 420 274
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-536 613	-171 278
Résultat sur portefeuille	43 211 471	58 859 181
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	58 949 280	74 321 177
XX. Revenus financiers	191 570	119 458
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4 318 971	-4 672 338
XXII. Autres charges financières	-112 035	-55 017
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 412 444	-1 613 701
RÉSULTAT FINANCIER	-9 651 880	-6 221 598
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	49 297 400	68 099 579
XXIV. Impôts des sociétés	-50 349	-295 072
IMPÔT	-50 349	-295 072
RÉSULTAT NET	49 247 051	67 804 508
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0	0
RÉSULTATS GLOBAL	49 247 051	67 804 508
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	49 247 051	67 804 508

¹ 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.

BILAN STATUTAIRE

ACTIF	2019	2018
I. Actifs non courants	601 912 925	542 910 605
B. Immobilisations incorporelles	375 072	462 356
C. Immeubles de placement	572 054 957	520 666 645
D. Autres immobilisations corporelles	700 200	353 420
E. Actifs financiers non courants	28 449 725	21 036 996
F. Créances de location-financement	332 972	391 187
II. Actifs courants	30 531 878	7 367 457
C. Créances de location-financement	58 215	55 700
D. Créances commerciales	719 920	1 036 607
E. Créances fiscales et autres actifs courants	25 916 005	3 068 695
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 815 090	3 189 735
G. Comptes de régularisation	22 647	16 721
TOTAL DE L'ACTIF	632 444 802	550 278 062
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	87 999 055	87 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	153 188 111	100 087 184
D. Résultat net de l'exercice	37 656 060	55 473 960
PASSIF	303 746 425	268 463 398
I. Passifs non courants	281 234 608	274 149 807
B. Dettes financières non courantes	273 100 130	263 284 316
<i>a. Etablissements de crédit</i>	233 000 000	223 500 000
<i>b. Location-financement</i>	276 600	0
<i>c. Autres</i>	39 823 530	39 784 316
C. Autres passifs financiers non courants	6 300 285	9 667 059
F. Passifs d'impôts différés	1 834 193	1 198 432
<i>a. Exit tax</i>	142 021	167 282
<i>b. Autres</i>	1 692 172	1 031 150
II. Passifs courants	47 463 770	7 664 856
B. Dettes financières courantes	40 683 456	657 798
<i>a. Etablissements de crédit</i>	20 000 000	0
<i>b. Location-financement</i>	108 151	0
<i>c. Autres</i>	20 575 304	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4 847 506	5 283 042
<i>b. Autres</i>	4 847 506	5 283 042
E. Autres passifs courants	154 654	151 225
F. Comptes de régularisation	1 778 154	1 572 792
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	632 444 802	550 278 062

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentati on 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
SOLDE AU 31/12/2017	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 164 015	-34 275 030
Affectation du résultat 2017	0	0	0	0	5 497 698	-5 076 223
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Variation des impôts différés						
Variation de la juste valeur des immeubles					5 497 698	-5 076 223
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Dividendes relatifs à l'exercice 2017 (solde payé en mai 2018)						
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2017)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2017 (payés en décembre 2017)</i>						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-4 175 124	893 731
Dividendes exercice 2018 (acomptes payés en décembre 2018)						
Résultat de l'exercice 2018						
Autre augmentation (diminution)						
SOLDE AU 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 486 589	-38 457 522
SOLDE AU 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 486 589	-38 457 522
Affectation du résultat 2018	0	0	0	0	69 871 927	-11 366 451
Affectation du résultat opérationnel distribuable				0	0	0
Variation des impôts différés					85 202	
Variation de la juste valeur des immeubles					69 786 725	-11 366 451
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Dividendes relatifs à l'exercice 2018 (solde payé en mai 2019)						
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2018)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2018 (payés en décembre 2019)</i>						
Ventes des immeubles en 2019					-7 234 890	1 586 739
Résultat de l'exercice 2019						
Fusion de filiales					1 395 050	-479 934
Dividendes exercice 2019 (acomptes payés en décembre 2019)						
Autre augmentation (diminution)					20 335	-20 335
SOLDE AU 31/12/2019	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	185 539 011	-48 737 503

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserves pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
0	-9 280 017	0	-686 943	1 781 255	24 998 216	-501 856	215 200 674
0	1 226 658	-774 669	0	0	-3 768 572	501 856	-2 393 252
					-3 768 572	3 768 572	0
		-774 669				774 669	0
						-421 475	0
	1 226 658					-1 226 658	0
						-2 393 252	-2 393 252
						-14 359 510	-14 359 510
						11 966 258	11 966 258
					3 281 393		0
						-12 330 548	-12 330 548
						67 804 508	67 804 508
					182 016		182 016
0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 781 255	24 693 054	55 473 960	268 463 398
0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 781 255	24 693 054	55 473 960	268 463 398
0	-1 613 701	-256 480	0	0	-4 449 484	-55 473 958	-3 288 147
0	0	0	0	0	-4 449 484	4 449 484	0
		-256 480				171 278	0
						-58 420 274	0
	-1 613 701					1 613 701	0
						-3 288 147	-3 288 147
						-15 618 695	-15 618 695
						12 330 548	12 330 548
					5 648 151		0
						49 247 051	49 247 051
							915 116
						-11 590 993	-11 590 993
							0
0	-9 667 059	-1 031 149	-686 943	1 781 255	25 891 721	37 656 060	303 746 425

Capitaux propres	2019	2018
A. Capital		
a. Capital souscrit	88 949 295	88 949 295
b. Frais d'augmentation de capital	-950 240	-950 240
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	185 539 011	121 486 589
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-48 737 503	-38 457 522
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-9 667 059	-8 053 358
h. Réserve pour actions propres (-)	-686 943	-686 943
m. Autres réserves (+/-)	1 781 255	1 781 255
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	25 891 721	23 918 385
D. Résultat net de l'exercice	37 656 060	55 473 960
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	303 746 425	268 463 398

Affectations et prélèvements	2019	2018
A. Résultat net	49 247 051	67 804 508
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-33 299 542	-52 185 813
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	-12 169 032	-69 786 725
- réalisation de biens immobiliers	5 648 151	2 707 284
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-31 580 392	11 366 451
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	-5 309 556	1 613 701
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	661 022	171 278
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	9 450 265	1 742 198
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	-13 641 670	-11 252 765
D. Rémunération du capital - autre que C	-2 305 839	-4 365 930

Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er	2019	2018
Résultat corrigé (A)		
Résultat net	49 247 051	67 804 508
+ Amortissements	306 328	170 414
+ Réductions de valeur	88 596	228 723
- Reprises de Réductions de valeur	-25 468	-39 264
+/- Autres éléments non monétaires	5 412 444	1 784 979
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-123 069	-610 185
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-43 625 015	-58 420 274
Résultat corrigé (A)	11 280 867	10 918 901
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)	5 771 221	3 317 469
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	5 771 221	3 317 469
TOTAL (A+B)	17 052 087	14 236 370
80% suivant article 13, §1er, al.1er	13 641 670	11 389 096
Diminution nette de l'endettement		
Distribution minimum requise par l'Art 13	13 641 670	11 389 096

Conformément à l'art. 7:212 du code des sociétés et associations, l'actif net, après paiement du dividende proposé, ne doit pas être inférieur au montant du capital comptabilisé, augmenté de toutes les réserves la loi ou des statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution est de € 10,95 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende :	300 129 463
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 (+)	191 273 314
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-49 823 973
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 (+/-)	-9 667 059
Réserve légale (+)	98 778
Capitaux propres non distribuables suivant article 617 du Code des Sociétés	289 194 461
Différence:	10 935 002

EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE

EPRA, the European Public Real Estate Association, est une organisation sans but lucratif qui représente les sociétés immobilières cotées en bourse en Europe. EPRA représente € 430 milliards en biens immobiliers. EPRA publie des recommandations pour déterminer les principaux indicateurs de performance pour les sociétés immobilières cotées en bourse. La publication de ces données n'est pas obligatoire selon la réglementation des SIR publiques.

Ces données chiffrées n'ont pas été auditées par le commissaire.

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA	31-12-19	31-12-18
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles	(EUR / action) 3,85	3,21
2	EPRA - VAN	Valeur Active Nette (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme.	(EUR / action) 96,00	85,06
3	EPRA - VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés.	(EUR / action) 94,16	81,81
4	EPRA - RIN	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	3,53%	3,20%
	EPRA - RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).	3,53%	3,20%
5	EPRA - Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location	8,50%	9,31%
6	EPRA Ratio des Coûts (y compris frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques	25,96%	18,52%
	EPRA Ratio des Coûts (hors frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	25,16%	17,15%

EPRA RÉSULTAT

		31-12-19	31-12-18
Résultat IFRS (actionnaires du groupe)		55 489 501	68 777 725
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-48 472 578	-59 413 636
(ii)	Profits ou pertes sur ventes d'immeubles de placement	-123 069	-610 185
(vi)	Variations de la juste valeur des instruments financiers	5 412 444	1 613 701
(viii)	Impôts différés liés aux modifications EPRA	536 613	171 278
(ix)	Variations EPRA liées aux coentreprises	-174 781	0

Résultat EPRA	12 668 130	10 538 883
Nombre moyen d'actions pondéré	3 288 146	3 288 146
Résultat EPRA par actions (en EUR)	3,85	3,21

EPRA VAN

		31-12-19	31-12-18
IFRS VAN (actionnaires du groupe)		309 617 696	269 003 279
(iv)	Juste valeur des instruments financiers	4 357 504	9 667 059
(v.a)	Impôts différés	1 692 172	1 031 150
EPRA VAN	315 667 372	279 701 488	
Nombre d'actions	3 288 146	3 288 146	
EPRA VAN par action (en EUR)	96,00	85,06	

EPRA VANNN

		31-12-19	31-12-18
EPRA NAV		315 667 372	279 701 488
(i)	Juste valeur des instruments financiers	-4 357 504	-9 667 059
(ii)	Réévaluations de la juste valeur des financiers avec taux fixe	0	0
(iii)	Impôts différés	-1 692 172	-1 031 150
	Participations minoritaires liées aux impôts différés		
EPRA VANNN		309 617 696	269 003 279
	Nombre d'actions	3 288 146	3 288 146
EPRA VANNN par action (en EUR)		94,16	81,81

EPRA NIY et EPRA topped-up NIY

Chiffres en milliers EUR		31-12-19	31-12-18
Immeubles de placement		609 594 469	524 506 117
Actifs destinés à la vente		0	0
Projets de développement		-36 217 841	-34 141 731
Droits et coûts de mutation estimés pour aliénations hypothétiques des immeubles de placement		17 379 372	47 226 613
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location		590 756 000	537 591 000
Revenus locatifs bruts indexés		26 756 027	24 871 152
Frais immobiliers		-5 891 622	-7 691 925
Revenus locatifs nets indexés		20 864 405	17 179 227
Montant notionnel de l'expiration d'une période de vide locatif		0	0
Revenus locatifs nets indexés et adaptés		20 864 405	17 179 227
EPRA NIY		3,53%	3,20%
EPRA "topped-up" NIY		3,53%	3,20%

POURCENTAGE DE VIDE LOCATIF EPRA

	31-12-19	31-12-18
Valeur locative estimée des espaces vides	2 436 606	2 484 644
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille	28 660 232	26 677 031
Pourcentage de vide locatif EPRA	8,50%	9,31%

EPRA COÛT DE RATIO

Chiffres en milliers d'EUR		31-12-19	31-12-18
Comprenant :			
I.	frais opérationnels (frais généraux et immobiliers) tels qu'indiqués dans le compte de résultat IFRS	7 142 083	6 552 720
IV.	andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	0	0
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Amortissements	-197 104	-170 415
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		6 944 979	6 382 305
IX.	Coûts de vides locatifs directs	-212 819	-340 659
Coûts EPRA (à l'exception de coûts de vides locatifs directs)		6 732 160	6 041 646
X.	Revenus locatifs bruts diminué par loyer sà payer sur les terrains loués	26 756 027	24 871 152
Revenus locatifs bruts		26 756 027	24 871 152
Coût de ratio EPRA (y compris coûts directs des vides locatifs)		25,96%	25,66%
Coût de ratio EPRA (à l'exception des coûts directs des vides locatifs)		25,16%	24,29%

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'Assemblée générale de Home Invest Belgium SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Home Invest Belgium sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2019, le compte de résultat consolidé, le tableau des variations de capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'Assemblée générale du 7 mai 2019, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'Assemblée générale qui délibéra sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant un exercice.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Home Invest Belgium sa, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2019, ainsi le compte de résultat consolidé, le tableau des variations de capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 639.169 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 55.490 milliers.

À notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne ("IFRS") et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - "ISA's"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » de notre rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent 95% des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement au actif du bilan s'élèvent à € 609.594 milliers.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...). Le risque d'audit réside dans la valorisation des immeubles de placement.

Résumé des procédures d'audit mises en oeuvre :

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs,
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 18 aux Comptes Consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

Description du point et risque d'audit :

Le Groupe détient des swaps d'intérêt (IRS) destinés à couvrir le risque d'intérêt sur les dettes à taux variables. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat. En effet, conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats. Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces dérivés.

Résumé des procédures d'audit mises en oeuvre :

Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit. Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans la note annexe 25 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

Description des éléments clés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes :

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en oeuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant ;
- conclure sur le 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 de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation ;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit,

constitué au sein de l'organe de gestion, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi de faire rapport sur ces éléments.

Aspects concernant le rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion sur les Comptes Consolidés a établi conformément à l'article 3:32 du Code des Sociétés et Associations (ancien l'article 119 du Code des sociétés).

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport

annuel, à savoir : Indicateurs alternatifs de performance p. 135-136 comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance raisonnable sur le rapport de gestion ni les autres informations repris dans le rapport annuel.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société et du Groupe au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions complémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés par l'article 3:65 du Code des sociétés et associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé par l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 3 avril 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire représentée par

Joeri Klaykens*
Associé

DOCUMENT PERMANENT

DOCUMENT PERMANENT

Informations générales.....	123
Capital social.....	123
Statuts coordonnés - extraits.....	124
Déclarations.....	129
La SIR et son régime fiscal.....	130
Glossaire général.....	133
Indicateurs alternatifs de performance.....	135

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom	Home Invest Belgium société immobilière réglementée publique (SIR)
Siège social	Le siège social de la société est établi à Boulevard de la Woluwe 46/11, 1200 Woluwe-St-Lambert.
Numéro d'entreprise	La société est inscrite au Registre des personnes morales (RPM) de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885.
Constitution, forme juridique et publicité	La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination « Philadelphia », suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3). Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 13 septembre 2017 (publié aux annexes du Moniteur belge le 21 novembre 2017, sous le numéro 0161972). La société a été agréée en 1999 comme sicafi par la Commission bancaire, financière et des Assurances (CBFA), la prédécesseure de l'Autorité des marchés et des services financiers (FSMA). Le 2 septembre 2014, la société a été agréée comme SIR par la FSMA. La société fait un appel public à l'épargne conformément à l'article 439 du Code des sociétés.
Durée	La société est constituée pour une durée indéterminée.
Objet	Se référer à l'article 3 des statuts, tels que mentionnés ci-après sous « Statuts coordonnés - Extraits ».
Modification de l'objet	La société ne peut apporter de changement à son objet qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux SIR.
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public	<ul style="list-style-type: none"> • L'acte constitutif et les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles et sur le site Internet de la société www.homeinvestbelgium.be. • Les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports complémentaires sont déposés, conformément aux dispositions légales, à la Banque nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles. • Les décisions en matière de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. • Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux journaux financiers à tirage national. Les convocations et tous les documents utiles sont également disponibles sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be. • Tous les communiqués de presse et toutes les autres informations financières que Home Invest Belgium publie peuvent également être consultés sur le site Internet. <p>Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site internet www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.</p>
Numéro de téléphone	+32 2 740 14 50
Site Internet	www.homeinvestbelgium.be

CAPITAL SOCIAL

Capital émis	Au 31 décembre 2018, 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 2018, 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 L'Entreprise francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site internet www.homeinvestbelgium.be.

Avec les modifications prévues aux statuts en 2020, les références à l'ancien Code des sociétés seront adaptées au nouveau Code des sociétés et associations.

Objet (article 3 des statuts)

- 3.1. La société a pour objet exclusif de :
- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
 - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.
- Par bien immobilier, on entend :
- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
 - ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
 - iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
 - iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ;
 - v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
 - vi. les actions de sicafi publiques ;
 - vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
 - viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
 - ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
 - x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006. Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.
- 3.2. À titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
- 3.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).
- 3.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet 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 en aucun cas :

- a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

**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 période de cinq ans à compter 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, mise en gage et
aliénation d'actions propres
(article 6.4. des statuts)**

La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société du 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 ;
- à 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.

**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 :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse. 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 :

1. 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 ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.
A cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;
3. sauf si le prix d'émission ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport, en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
4. le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.6.2. Les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera, conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées 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.

Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le Conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le Commissaire dans un rapport distinct. Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel. Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1^{er} 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.

Article 6.8. Réduction du capital

La société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

Actions (article 7.1. des statuts)	<p>Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée.</p> <p>Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.</p> <p>La société pourra émettre des actions dématérialisées par augmentation du capital ou par échange d'actions existantes nominatives.</p> <p>Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.</p> <p>La société pourra créer plusieurs catégories d'actions.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>
Autres titres (article 7.2. des statuts)	<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>
Déclaration de transparence (article 8 des statuts)	<p>Les actions de la société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.</p> <p>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)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).</p>
Direction effective (article 12 des statuts)	<p>Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la société est confiée à deux personnes physiques au moins.</p> <p>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).</p>
Représentation de la société (article 13 des statuts)	<p>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.</p> <p>La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission.</p> <p>La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le Conseil d'administration.</p> <p>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.</p>

Assemblée générale (article 23 des statuts)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Convocation et participation à l'assemblée (article 24 des statuts)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Vote par procuration - vote par correspondance (article 25 des statuts)	<p>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.</p> <p>Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-proprétaires, 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.</p>
Nombre de voix - abstention (article 29 des statuts)	<p>Une action donne droit à une voix.</p>
Dissolution - liquidation (article 39 des statuts)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'Assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).</p> <p>La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.</p>

DÉCLARATIONS

Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles, qui sont fondées sur des estimations et des perspectives de la société sur la base d'attentes raisonnables. Ces estimations sont associées à des événements prévisionnels et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations prévisionnelles ne comprennent aucune garantie.

Personnes responsables pour le contenu du rapport financier annuel

Le Conseil d'administration et la Direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils déclarent qu'à leur connaissance :

- les comptes annuels qui sont établis conformément aux normes comptables applicables donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation ;
- le rapport annuel financier donne un aperçu fidèle des évolutions et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation, ainsi qu'une explication des principaux risques et des principales incertitudes auxquelles la société est confrontée.

Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport des experts immobiliers et le rapport du commissaire, ont été incluses avec leur accord. Le Conseil d'administration et la Direction effective de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la SIR le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Information financière historique

Les rapports financiers annuels depuis l'exercice 2001 (qui comprennent la version abrégée des comptes statutaires et l'intégralité des états financiers consolidés, le rapport de gestion, le rapport du Commissaire et le rapport des experts immobiliers) ainsi que les rapports financiers semestriels peuvent être consultés sur le site Internet de la société et les informations financières historiques sont indiquées par référence dans ce rapport financier annuel.

Stratégie ou informations sur les politiques ou facteurs gouvernementaux, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques qui ont ou sont susceptibles d'avoir des conséquences substantielles (in) directes pour les activités de Home Invest Belgium

Se référer au chapitre « Facteurs de risque ».

Litiges ou procédures d'arbitrage

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des 5 dernières années, aucun des administrateurs ou dirigeants effectifs n'a été condamné pour fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été impliqués dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation.
- aucun contrat de direction n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. En revanche, il existe bel et bien des contrats de direction entre la société d'une part et les administrateurs exécutifs et la direction effective de la société d'autre part prévoyant de telles indemnités. (Voir chapitre « Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise ») ;
- aucune option sur des actions de Home Invest Belgium n'a été accordée jusqu'à présent ;
- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs et/ou la direction effective, à la seule exception de Messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

Informations financières pro forma

Au cours de l'exercice sous revue, aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25 % sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'application de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus. La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

Événements importants après la date de clôture du bilan

En dehors des événements survenus depuis la clôture de l'exercice, commentés dans le chapitre « Rapport de gestion », aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu.

LA SIR ET SON RÉGIME FISCAL

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elle est susceptible d'être modifiée à l'avenir, éventuellement avec un effet rétroactif, et ces informations sont communiquées à titre purement indicatif.

Chaque actionnaire et chaque investisseur potentiel sont invités à toujours s'informer personnellement auprès de leurs propres conseillers quant aux implications fiscales en Belgique et à l'étranger relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'actions Home Invest Belgium, ainsi qu'à la perception des dividendes et des produits des actions de la société.

SIR publique

Adoption du statut de SIR

Depuis le 2 septembre 2014, Home Invest Belgium a été agréée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIR publique » de droit belge. Auparavant, elle bénéficiait du régime fiscal de « Sicafi ».

Description du statut de SIR

In haar hoedanigheid van openbare GVV is de vennootschap onderworpen aan de GVV-wetgeving en staat zij onder de controle van de FSMA.

La SIR publique présente les caractéristiques principales suivantes :

- société à capital fixe et nombre fixe de droits de participation ;
- cotation en bourse ;
- activité limitée aux investissements immobiliers ;
- endettement limité à 65 % de la valeur de marché des actifs. Les hypothèques et les autres sûretés sont limitées à 50 % du total des actifs et à 75 % du bien grevé ;
- établissement des comptes statutaires et consolidés en appliquant les normes IFRS ;
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert indépendant ;
- comptabilisation des biens immobiliers à leur juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;
- diversification obligatoire du portefeuille : maximum 20 % des actifs consolidés peuvent être investis dans un seul bâtiment/ensemble immobilier, sauf dérogation accordée par la FSMA ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- possibilité d'agrément des sociétés du périmètre de la SIR publique en SIRs institutionnelles ;

- l'obligation de verser un montant qui correspondra à la différence positive entre :
 - 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'AR du 13 juillet 2014 ;
 - la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du SIR.
- surveillance effectuée par la FSMA.

Fonds d'investissements immobilier spécialisé (FIIS)

Home Invest Belgium détient 50 % des actions dans De Haan Vakantiehuisen, une société qui a obtenu le statut de fonds d'investissements immobiliers spécialisés. Les autres 50 % sont aux mains de Belfius Insurance (25 %), Tinc (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %). Un fonds d'investissements immobiliers spécialisés est régi par la loi-programme du 3 août 2016 et par l'Arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissements immobiliers spécialisés.

Les principales caractéristiques d'un FIIS sont indiquées ci-après :

- non soumis au contrôle prudentiel de la FSMA. Pour être agréé FIIS, il suffit de s'inscrire sur une liste tenue par le SPF Finances.
- fonds fermé à capital fixe, réservé aux investisseurs institutionnels ;
- pas de cotation en bourse ;
- activité limitée aux investissements collectifs dans l'immobilier ;
- durée limitée à 10 ans (possibilité de prolongation à chaque fois de 5 ans maximum) ;
- pas de taux d'endettement maximum ;
- établissement des comptes annuels en appliquant les normes IFRS ;
- pas d'obligation de diversification ;
- résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) exonérés de l'impôt sur les sociétés :
 - comme la SIR, le FIIS a l'obligation de verser 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ;
 - la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du BFGS.

Home Invest Belgium détient également 100 % des actions de BE Real Estate NV, une société anonyme qui a également obtenu le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé.

Statut fiscal - impôt des sociétés

En qualité de SIR, la société bénéficie d'un régime fiscal spécifique.

Les résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement

et des charges financières) sont exonérés de l'impôt belge sur les sociétés pour la SIR publique pour autant que la société distribue au moins 80 % du résultat net sous forme de dividendes. Cet exonération s'applique à Home Invest Belgium. Elle ne s'applique pas à ses filiales, à moins qu'elles ne disposent du statut de FIIS ou SIR institutionnelle.

Les sociétés (autres que les SIR ou les fonds d'investissements immobiliers spécialisés) qui sont absorbées par Home Invest Belgium sont soumises à un impôt spécifique (exit tax) de 12,5 % (majoré de 2 % de cotisation complémentaire de crise) sur leurs plus-values latentes et réserves immunisées. Ce pourcentage sera porté à 15 % à partir de l'exercice d'imposition 2021.

L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique

peuvent être modifiées à tout moment. La « valeur fiscale réelle » des actifs immobiliers, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA et peut différer de la valeur réelle du portefeuille immobilier telle que mentionnée dans le bilan de la SIR publique en vertu de la norme IFRS 13.

Les bénéficiaires d'origine étrangère de la société sont imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéficiaires nets générés par Home Invest Belgium résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc imposables aux Pays-Bas à l'impôt des sociétés au taux de 25 % et 20 % pour la première tranche de € 200 000) et sont exonérés en Belgique. L'impôt des sociétés aux Pays-Bas diminue graduellement jusqu'à un taux de 20,50 % en 2021 (et 15 % pour la première tranche de € 200 000).

Dividendes - régime applicable depuis le 1^{er} janvier 2017

Précompte mobilier	Depuis le 1 ^{er} janvier 2017, le précompte mobilier sur les dividendes distribués par la société est de 30 % (sous réserve des exceptions légales).
Personnes physiques belges	Les personnes physiques belges qui ont acquis les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et qui sont soumises à l'impôt des personnes physiques sont soumises au précompte mobilier susmentionné pour les dividendes versés par Home Invest Belgium. Pour les personnes physiques belges qui affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques, le précompte mobilier étant alors imputable.
Personnes morales belges	Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus.
Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique	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 ^{er} , 2bis et §2, al. 2 CIR applicable aux dividendes distribués à partir du 1 ^{er} 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 au taux de 29,58 % (correspondant au taux de base de 29 % majoré de la cotisation complémentaire de crise de 2 %). À compter de 2020, le taux de base de 29 % passe à 25 % et la contribution complémentaire de crise est supprimée. 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.
Non-résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique	Pour les non-résidents, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à la retenue du précompte mobilier qui peut, le cas échéant, sur demande de l'actionnaire, être réduit ou exonéré aux termes des conventions fiscales internationales préventives de double imposition ou conformément aux conditions prévues par la loi.

Plus- et moins-values

Personnes physiques belges	<p>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 au taux 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.</p> <p>Les plus-values réalisées par une personne physique sur ses actions Home Invest Belgium seront donc, en règle générale, exonérées au titre de gestion normale d'un patrimoine privé. Les plus-values sont soumises à une imposition de 16,5 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un État membre de l'Espace économique européen et pour autant que le cédant (et sa famille) a possédé, au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des actions de la société dont les actions sont cédées.</p> <p>Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur les plus-values qu'elles réalisent sur la vente de ces actions, aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques ou à 16,5 % si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans.</p>
Personnes morales belges	<p>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.</p>
Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique	<p>Les plus-values réalisées par une société belge sur les actions Home Invest Belgium, ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectées à son établissement stable en Belgique, sont entièrement imposables en Belgique au taux normal de l'impôt des sociétés. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.</p>
Non-résidents, personnes physiques ou sociétés sans établissement stable en Belgique	<p>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.</p> <p>Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.</p>

Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente, et toute autre cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un intermédiaire professionnel, 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 intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;
- les sociétés d'assurances visées à l'article 2 § 1^{er}, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placement collectif visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

GLOSSAIRE GÉNÉRAL

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur convenue entre les parties en fonction de laquelle la transaction est effectuée. Si des droits de mutation ont été payés, ils sont compris dans la valeur d'acquisition.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers contractuels des biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans le calcul du taux d'occupation.

Taux d'occupation en cour d'exploitation

Il est ici fait référence aux actifs en exploitation à l'exception de ceux qui

i : ont fait l'objet d'une première commercialisation dans le courant de l'exercice comptable concerné - ii : les actifs en rénovation - iii : les actifs en vente - iv : les actifs loués dans le cadre de contrats de location à court et long terme.

Rendement en dividende brut

(Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

Rendement en loyer brut

(loyer contractuels bruts sur base annuelle + valeur locative estimée sur les espaces vacants) / valeur réelle des immeubles de placement disponibles à la location.

Année de construction

L'année au cours de laquelle le bâtiment a été construit ou rénové en profondeur pour la dernière fois.

EPRA VAN par action

C'est la valeur de l'Actif Net ou la valeur nette par action, selon le « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Résultat EPRA

C'est le résultat net (groupe d'action) excluant le résultat du portefeuille et les variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers. Ce terme est utilisé en accord avec le « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Ex-date

Date de détachement du coupon.

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément de SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à une imposition spécifique, l'exit tax. L'exit tax s'élève à l'heure actuelle à 12,75 %. Ce pourcentage sera porté à 15 % à partir de l'exercice d'imposition 2021.

Free float

Le pourcentage d'actions aux mains du public. Il s'agit des actions pour lesquelles Home Invest Belgium n'a pas reçu de déclaration de transparence ou qui ne sont pas en possession de Home Invest Belgium.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur locative qui correspond au loyer sur le marché selon l'expert immobilier.

Réglementation SIR

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées telle que modifiée par la loi du 22 octobre 2017 et l'Arrêté royal du 23 avril 2018.

IFRS NAV par action

Il s'agit de la valeur nette de l'actif par action selon les normes IFRS.

Normes IFRS

Les normes internationales d'information financière (IFRS) sont un ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation élaborées par le Bureau International des normes comptables (International Accounting Standards Board) qui servent à faciliter une comparaison internationale des entreprises européennes cotées en bourse. Les sociétés européennes cotées en bourse doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés à compter de l'exercice comptable qui commence après le 1^{er} janvier 2005. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à compter de l'exercice comptable qui commence au 1^{er} janvier 2007.

Interest Rate Swap (IRS)

Un Interest Rate Swap est un contrat entre des parties visant à échanger des taux d'intérêt pendant une période définie au préalable. Les IRS sont souvent utilisés pour se prémunir contre les hausses de taux d'intérêt : dans ce cas, un taux d'intérêt variable est converti en taux d'intérêt fixe.

Valeur d'investissement

La valeur d'investissement est définie par l'expert immobilier comme la valeur la plus probable pouvant être obtenue à la date de l'évaluation dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, sans déduction des frais de mutation, auparavant appelée « contrat en mains ».

Droits de mutation

En principe, la cession de la propriété d'un bien immobilier est soumise à des droits de mutation. Le montant dépend de l'emplacement géographique du bien, du mode de cession et de la qualité de l'acheteur.

Le taux de l'impôt effectif du droit de mutation peut osciller entre 0 % et 12,5 %.

Les modes de cession de biens immobiliers et les droits y afférents sont principalement les suivants :

- Les contrats de vente : 12,5 % pour les biens immobiliers situés en Région Bruxelles-Capitale et en Région wallonne et 10 % pour les biens immobiliers situés en Région flamande.
- Apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exonération des droits

Fusions, scissions : exonération des droits ;

- Contrat de vente des actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- Établissement de droits de superficie et de droits d'emphytéose : 2 % ;
- Vente de biens immobiliers sous le régime de marchand de biens : 4 % ou 8 % selon la Région.

Valeur de l'actif net (VAN) ou net asset value (NAV) par action

Les fonds propres divisés par le nombre d'actions en circulation (après déduction des actions propres).

Taux de rotation

Volume total des actions négociées pendant l'exercice comptable divisé par le nombre total d'actions.

Pay-out ratio

(Total brut du dividende pour l'exercice) / (résultat distribuable dans le sens de l'article 13, §1 de AR_SIR)

Date de référence

La date enregistrée à laquelle un actionnaire doit être détenteur des titres pour avoir droit au versement du dividende se rapportant aux titres qu'il possède à cette date.

Juste valeur (Fair value)

Cette valeur est égale à la valeur d'investissement (voir la définition auparavant), après déduction des droits de mutation, calculée de la sorte :

Pour les biens immobiliers se prêtant à la vente par unité d'habitation ou pour un actif avec une valeur d'investissement de moins de 2,5 millions d'euros : moyennant déduction de 10 % (Région flamande) ou de 12,5 % (Région Bruxelles-Capitale et Région wallonne) ;

Pour les biens immobiliers ne se prêtant pas à la vente par unité d'habitation ou ayant une valeur d'investissement de plus de 2,5 millions d'euros : moyennant déduction d'un montant forfaitaire de 2,5 %¹.

Return

Le return pour les actionnaire est égal au dividende pour l'exercice majoré de l'augmentation de la valeur nette au cours de l'exercice financier.

Crédit roll-over

Un crédit octroyé à moyen ou long terme qui peut être repris grâce à un ou plusieurs acomptes renouvelables ou non à court terme. Le taux d'intérêt est fixé pour des périodes de courte durée et est variable. Ce faisant, des investissements à moyen ou long termes peuvent être financés à des taux d'intérêt variables à court terme (et donc plus favorables).

Le taux d'endettement (AR SIR)

Est le taux d'endettement calculé conformément à l'AR SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

Taux d'endettement (IFRS)

Est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR SIR), mais basé sur et réconciliable avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel

les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

Billets de trésorerie

Le billet de trésorerie (commercial paper - CP), est un instrument de créance à court terme et non garanti, émis sur le marché monétaire domestique par des institutions publiques, des établissements financiers ou des entreprises (les « émetteurs »). L'émission de billets de trésorerie est régie par la loi du 22 juillet 1991 relative aux billets de trésorerie et aux certificats de dépôt ainsi que par l'arrêté royal du 14 octobre 1991 relatif aux billets de trésorerie et aux certificats de dépôt.

Portefeuille immobilier

Les immeubles de placement, en ce compris les bâtiments destinés à la vente et les projets de développements.

¹ 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 (l'association professionnelle des SIRs belges) du 10 novembre 2016.

IAP - INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Home Invest Belgium a recours dans ses communications financières à des Indicateurs alternatifs de performance (IAP) conformément aux directives de l'ESMA en date du 5 octobre 2015. Plusieurs de ces IAP sont recommandés par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (European Public Real Estate Association, EPRA), certains ont été définis par le secteur ou par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances.

Les indicateurs de performance définis par les règles de l'IFRS ou par la loi et les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan ne sont pas considérés comme des IAP.

Toutes les informations relatives aux IAP reprises au présent document d'enregistrement ont été vérifiées par le commissaire aux comptes.

Taux de couverture

Définition :

Il s'agit du pourcentage des dettes financières à taux fixe par rapport au total des dettes financières. Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majorée des dettes financières à taux variable après conversion en dette à taux fixe au moyen de contrats IRS en vigueur à la clôture de l'exercice comptable. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières inscrites à la date de clôture.

Objectif :

Une partie considérable des dettes financières de la société ont été contractées à taux variable. Grâce à cet IAP, le risque lié à des variations des taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes financières à taux fixe	40 000	40 000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	203 000	180 000
Total des dettes financières à taux fixe	243 000	220 000
Total des dettes financières à taux variable	70 000	43 500
Total des dettes financières	313 000	263 500
Ratio de couverture	77,64 %	83,49 %

Charges moyennes financières

Définition :

Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question. Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés. Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur la période concernée.

Objectif :

La société se finance en partie en contractant des dettes financières. Cet AIP mesure le coût moyen d'emprunt associé à ces dettes.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	4 335	4 672
Intérêts intercalaires activés	895	497
Coût total des dettes financières	5 230	5 169
Dettes moyennes pondérées	268 367	235 015
Coût moyen des charges financières	1,95 %	2,20 %

EPRA VAN

Définition :

Valeur de l'actif net selon les Best practices Recommendations de l'EPRA. C'est la valeur nette de l'actif (VAN), ajustée pour inclure l'immobilier et d'autres placements à leur juste valeur, à l'exclusion de certains éléments qui ne sont pas censés se matérialiser dans un modèle d'affaires à long terme.

Objectif :

Cet IAP montre la valeur de l'actif net par action dans la perspective d'une stratégie d'investissement à long terme.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net (IFRS)	309 618	269 003
Nombre d'actions en fin de période (hors actions propres)	3 288 146	3 288 146
VAN IFRS par action (en €)	94,16	81,81

(en € k)	31/12/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net (IFRS)	309 618	269 003
Juste valeur des instruments financiers	4 358	9 667
Impôts différés	1 692	1 031
EPRA VAN	315 667	279 701
Nombre d'action en fin de période (hors actions propres)	3 288 146	3 288 146
VAN EPRA par action (en €)	96,00	85,06

Résultat EPRA (par action)

Définition :

Le résultat EPRA est le résultat net (partie groupe) à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille et (ii) des variations dans la valeur réelle des instruments de couverture non effectifs et (iii) des éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

Objectif :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société sans tenir compte du résultat de la variation de la valeur des actifs ou passifs sur le portefeuille et des plus-values ou moins-values réalisées sur la vente des immeubles de placement et de l'autre résultat du portefeuille et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

Réconciliation :

(en € k)	2019	2018
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	55 490	68 778
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-123	-610
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-48 473	-59 414
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	537	171
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	5 412	1 614
- Exclusion : éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	175	
RÉSULTAT EPRA	12 668	10 539
Nombre moyen d'actions	3 288 146	3 288 146
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	3,85	3,21

Marge opérationnelle

Définition :

Cet indicateur de performance alternatif mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise comme un pourcentage du revenu locatif et est calculé en divisant le « résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille » par le « résultat immobilier ».

Objectif :

Cet IAP permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

Réconciliation :

(en € k)	2019	2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	15 997	15 456
Résultat immobilier	23 129	21 724
Marge opérationnelle	69,16 %	71,15 %

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2020

Communiqué relatif à l'exercice 2019	jeudi 20 février 2020
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 3 avril 2020
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2019	mardi 5 mai 2020
Dividende final exercice 2019 – Ex Date	mardi 12 mai 2020
Dividende final exercice 2019 – Record Date	mercredi 13 mai 2020
Dividende final exercice 2019 – Payment Date	jeudi 14 mai 2020
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2020	mardi 19 mai 2020
Rapport financier semestriel – résultats au 30 juin 2020	jeudi 3 septembre 2020
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2020	vendredi 13 novembre 2020

2021

Communiqué relatif à l'exercice 2020	jeudi 18 février 2021
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 2 avril 2021
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2020	mardi 4 mai 2021
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2021	mardi 18 mai 2021
Rapport financier semestriel – résultats au 30 juin 2021	jeudi 2 septembre 2021
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2021	vendredi 12 novembre 2021

Investor relations

Home Invest Belgium ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a valeur officielle et fait foi.

Les versions française et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

Responsable communication : investors@homeinvest.be

Design : Chris Communications

Crédit photos : Yvan Glavie

Home Invest Belgium NV

SIR publique résidentielle de droit belge

Boulevard de la Woluwe 46/11

B -1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50

investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742