



Housing life

RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL
2012



SOMMAIRE

3	Profil
4	Historique
8	Facteurs de risque
18	Lettre aux actionnaires
22	Chiffres clés
26	Rapport de gestion
26	Stratégie
30	Evénements marquants de l'exercice
33	Synthèse des comptes annuels consolidés
41	Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice
42	Prévisions 2013
43	Déclaration de gouvernance d'entreprise
61	Responsabilité sociétale
64	Home Invest Belgium en bourse
64	Evolution de l'action
67	Chiffres clés de l'action au 31 décembre 2012
67	Dividende
68	Rendement
70	Actionnariat au 31 décembre 2012
71	Profil des investisseurs en actions Home Invest Belgium
71	Agenda de l'actionnaire
74	Rapport immobilier
74	Etat du marché immobilier résidentiel en Belgique
90	Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2012
91	Portefeuille immobilier consolidé de Home Invest Belgium
104	Etats financiers
104	Comptes consolidés
111	Notes sur les comptes consolidés
132	Comptes statutaires
134	Rapports du Commissaire
140	Document permanent
140	Renseignements généraux
141	Capital social
141	Statuts coordonnés - extraits
147	La sicafi et son régime fiscal
150	Déclarations
154	Lexique

« Pour l'actionnaire, investir dans une sicafi résidentielle comme Home Invest Belgium présente l'avantage de la liquidité, de la diversification et de l'optimisation fiscale, par rapport à un investissement immobilier direct »



PROFIL

Home Invest Belgium est une société d'investissement à capital fixe immobilière (sicafi) spécialisée dans l'investissement en immobilier résidentiel. Son patrimoine est réparti dans les centres-villes de la Belgique (à raison de 72% à Bruxelles et de 14% tant en Flandre qu'en Wallonie).

Au 31 décembre 2012, le portefeuille immobilier en exploitation de Home Invest Belgium comprend 73 immeubles sur 42 sites, représentant une superficie totale de +/- 125 000 m². La juste valeur de ce portefeuille (hors projets en cours de développement et immeubles destinés à la vente) s'élève à € 242 millions¹, investi à concurrence de 77% en résidentiel.

Cotée sur Euronext Bruxelles, sa capitalisation boursière s'élève à € 217 millions à la clôture de l'exercice 2012.

Créée il y a 13 ans, Home Invest Belgium développe une stratégie cohérente axée sur la création de valeur et la croissance du dividende dans l'intérêt de tous ses actionnaires, tout en contribuant à l'un des droits et des besoins fondamentaux de la population : celui de pouvoir se loger décentement (art. 23 de la Constitution).

Depuis sa création en 1999, Home Invest Belgium a réussi à multiplier par 6 son portefeuille immobilier de départ.

En €	Valeur d'investissement du portefeuille
31/12/2012	285 889 000
31/12/2011	272 247 567
31/12/2010	246 558 323
31/12/2009	229 001 892
31/12/2008	218 821 398
31/12/2007	179 553 208
31/12/2006	154 250 086
31/12/2005	128 939 823
31/12/2004	84 573 857
31/12/2003	66 927 850
31/12/2002	57 288 245
31/12/2001	51 361 059
31/12/2000	44 261 389
1/06/1999	43 181 416

Home Invest Belgium réunit en son sein les 4 métiers du cycle de vie immobilier :

- Acquisition
- Développement
- Gestion administrative, commerciale et technique
- Vente

¹ La juste valeur du portefeuille immobilier, projets de développement inclus, s'élève à € 243 millions.

Création Home
Invest Belgium

Agrément en tant
que sicafi

Entrée en bourse

1999



Fusion avec la SA
Les Résidences du
Quartier Européen

Achat de l'immeuble
Birch House¹

2002



Réception de
l'immeuble Giotto
(achat clé sur porte)

Fusion avec la SA
205 Rue Belliard

Fusion avec la SA
Patroonshuis

2005



HISTORIQUE



2001

Fusion avec la
SA Mons Real Estate



2003

Apport de 3
immeubles du
groupe AXA
Belgium



2006

Fusion avec la SA
Immobilière Prince
d'Orange

Augmentation du
capital à concurrence
de € 31,6 millions par
émission de nouvelles
actions

¹ L'immeuble "Birch House" est aussi connu sous la dénomination "Cours Saint-Michel".

Fusion avec la
SA Investim

Fusion avec la SA
Immobilière Van Volxem

Réception de la
Résidence Colombus
(achat clé sur porte)

2007



Fusion avec la SPRL
ERIV Mechelen

Fusion avec la SA
Les Erables Invest

2009



Scission partielle avec
la SA Masada

Acquisition Quai de
Rome à Liège

Scission partielle avec
la SA VOP

Scission avec la SA
URBIS

2011



HOME INVEST BELGIUM



© Yvan Clavie

2008

Scission partielle avec
la SA VOP

Fusion avec la SA
JBS

2010

Fusion avec la SA
Alltherm

Redéveloppement en
4 phases du complexe
City Gardens au cours
des exercices 2010 et
2011

Réception Jourdan 85,
développé pour compte
propre

2012

Réception de l'immeuble
Odon Warland-Bulins

Réception de l'hôtel Adagio Access
Brussels Europe (achat clé sur porte)

Signature du compromis portant
sur l'acquisition des immeubles
du certificat immobilier
« Louvain-la-Neuve 1976 »



5

1 FACTEURS DE RISQUE



ODON WARLAND - BULINS (JETTE)



FACTEURS DE RISQUE

Home Invest Belgium exerce son activité dans un environnement en constante évolution, ce qui induit certains risques.

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

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

Home Invest Belgium souhaite au mieux gérer ces risques afin de générer des revenus locatifs récurrents et stables ainsi qu'un potentiel de plus-values. Ces risques font dès lors l'objet d'un suivi régulier, tant par le Management exécutif que par le Conseil d'administration qui ont arrêté des politiques prudentes en vue de prémunir la sicafi et ses actionnaires au mieux contre leur survenance éventuelle.

Les principaux risques sont identifiés ci-après, de même que les différents facteurs et mesures permettant de tempérer l'impact négatif potentiel de ces risques.

► Risques liés au marché

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de dégradation de la conjoncture économique	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative sur la demande tant sur le marché de la location que sur le marché acquisitif 2. Baisse du taux d'occupation 3. Baisse du niveau de loyer auquel pourront être relouées les surfaces 4. Augmentation des impayés 5. Révision négative de la juste valeur du portefeuille immobilier 6. Baisse des prix de vente 	<p>Diversification des investissements dans des catégories d'immeubles (haut de gamme, moyen de gamme) et des localisations géographiques différentes (1,2,3,4,5,6)</p> <p>Evaluation régulière du portefeuille immobilier et du taux d'occupation par le management exécutif et le Conseil d'administration de la sicafi (1,2,3,4,5,6)</p> <p>Sélection rigoureuse des locataires (4)</p> <p>Sélection rigoureuse des nouveaux investissements (1,2,3,5,6)</p> <p>Arbitrage des opportunités en matière de désinvestissement (1,2,3,5,6)</p> <p>Indexation contractuelle des loyers (3,5,6)</p>



GIOTTO (EVERE)



SIPPELBERG (MOLENBEEK-SAINT-JEAN)

► Risques liés au portefeuille immobilier

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier	<ol style="list-style-type: none"> 1. Attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et acquisitif 2. Impact négatif sur le taux d'occupation 3. Augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier 	<p>Politique d'entretien et de maintenance régulière, en ce compris la rénovation constante du portefeuille immobilier (1,2,3)</p> <p>Politique de remplacement systématique d'équipements obsolètes (1,2)</p> <p>Revente des immeubles moins attractifs¹ (2,3)</p>
Choix inadéquats d'investissements ou de développements	<ol style="list-style-type: none"> 1. Changement du potentiel de revenus de la société 2. Inadéquation avec la demande sur le marché et par conséquent vide locatif 3. Rendements attendus non atteints 	<p>Analyse stratégique du risque, accompagné d'un <i>audit/ due diligence</i> technique, juridique, fiscale et comptable avant chaque acquisition (1,2,3)</p> <p>Valorisation interne et externe (expert indépendant) de chaque bien immobilier à acquérir ou à développer (1,2,3)</p>

¹ La stratégie de Home Invest Belgium est de réaliser un volume annuel de ventes de minimum 4% de son portefeuille des immeubles en exploitation. Pour l'exercice 2012, cette activité de vente a représenté un volume de 3,9% de la juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2011.

► Risques liés au portefeuille immobilier (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Variation négative de la juste valeur des immeubles	<p>Impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le ratio d'endettement</p> <p>Par exemple : une baisse de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier aurait pour effet une diminution de € 2,6 millions du résultat net des comptes statutaires au 31/12/2012, sans impact toutefois sur le résultat net courant ni sur le résultat distribuable. La valeur nette d'inventaire diminuerait à concurrence de € 2,6 millions, soit de € 0,85 par action. Le taux d'endettement au niveau statutaire passerait de 30,88% à 31,18%</p>	<p>Patrimoine immobilier valorisé par un expert indépendant selon une périodicité trimestrielle favorisant la prise de mesures correctrices</p> <p>Politique d'endettement prudente</p> <p>Stratégie d'investissement orientée vers des actifs de qualité et offrant des revenus stables</p> <p>Portefeuille diversifié, y compris sur le plan géographique</p> <p>Actif principal représentant seulement 11,1% du portefeuille</p>
Gestion défailante des grands travaux ou projets de développement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût 2. Report du projet dans le temps entraînant un impact négatif sur les résultats par action 	<p>Equipe interne de développement pour compte propre (1,2)</p> <p>Equipe interne de gestion commerciale et technique (1,2)</p> <p>Limites arrêtées pour l'activité de développement (1,2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - < 12,5% du portefeuille par projet - < 25% du portefeuille pour l'ensemble des projets



LES ERABLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)



LEBEAU (BRUXELLES)

► Risques liés au portefeuille immobilier (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Frais de maintenance et de rénovation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de l'attractivité des biens à la location ou à la vente 2. Diminution de loyers potentiels 3. Impact négatif sur le taux de vacance 	<p>Politique d'entretien et de maintenance régulière, en ce compris la rénovation constante du portefeuille immobilier (1,2,3)</p> <p>Analyse approfondie des dossiers d'investissement nécessitant des travaux de rénovation importants de sorte que la valeur d'acquisition du bien en question reflète l'état du bien avant sa rénovation (1,2,3)</p> <p>Insourcing progressif de la gestion technique des immeubles en Région bruxelloise. Les autres immeubles continuent à être gérés par des gérants externes sélectionnés avec soin (1,2,3)</p>
Destruction totale ou partielle des immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de revenus locatifs 2. Impact négatif sur les résultats 	<p>Portefeuille assuré pour une valeur de reconstruction à neuf (hors terrain) d'un montant total de € 182 millions au 31 décembre 2012 pour les immeubles détenus en pleine propriété par la sicafi. Les biens faisant partie de copropriétés sont assurés en valeur de reconstruction (hors terrain) par les différentes copropriétés (1,2)</p>
Risque de vacance locative	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de revenus locatifs¹ 2. Loyers revus à la baisse 3. Frais commerciaux majorés pour attirer de nouveaux locataires, impactant les résultats 4. Baisse de la valeur des immeubles 5. Charges et taxes sur les immeubles non-loués à prendre en charge par le propriétaire² 6. Octroi de gratuités et d'incentives³ 	<p>Politique de gestion commerciale et technique pro-active en vue de maintenir un taux d'occupation⁴ élevé (en 2012 : 94,16% contre 95,38% en 2011) (1,2,3,4,5)</p> <p>Analyse approfondie des nouveaux investissements et des locataires ciblés (locataire standard, étudiant, senior, etc.) pour y résider, tenant compte notamment des perspectives démographiques et des demandes du marché (1,2,3,4,5)</p>
Programme de développement pour compte propre excessif	Incertitude sur les recettes futures	Activité limitée à maximum 25 % de la juste valeur du portefeuille immobilier

1 Une diminution de 1% du taux d'occupation fait diminuer le résultat locatif net de € 176 851.

2 Au 31 décembre 2012, le poste « Charges et taxes sur immeubles non-loués » s'élevait à € 156 258, soit 0,9% des revenus locatifs.

3 Au 31 décembre 2012, le poste « Gratuités locatives » s'élevait à € 55 544 soit 0,3% des revenus locatifs. Ces gratuités locatives ont trait quasi exclusivement à des locations de commerces ou de bureaux.

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

► Risques liés au portefeuille immobilier (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de procédures judiciaires et d'arbitrage	Impact sur le résultat net	Analyse stratégique du risque, accompagné d'un <i>audit/due diligence</i> technique, juridique, fiscal et comptable avant chaque acquisition Gestion proactive du parc immobilier Gestion interne et externe des litiges
Risque de passifs occultes résultant d'opérations de fusions, scissions et apports	Impact sur le résultat net	Analyse stratégique du risque, accompagné d'un <i>audit/due diligence</i> technique, juridique, fiscal et comptable avant chaque acquisition Mise en place d'un comité d'audit, nonobstant la dispense d'en constituer un, découlant de l'article 526bis du Code des sociétés

► Risques liés aux locataires et aux baux

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de revenus locatifs¹ 2. Vide locatif inattendu 3. Frais imprévus à exposer pour relouer 4. Relocation à un prix inférieur 5. Octroi de gratuités et d'incentives² 	<p>Politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés (1,2,3,4)</p> <p>Sélection rigoureuse des locataires comprenant une analyse de leur capacité à payer régulièrement le loyer dû (fiches de paie...) (1,2,3,4)</p> <p>Garantie bancaire correspondant en principe à 2 mois de loyer demandée à chaque locataire (1,2,3,4)</p> <p>Les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle (1,2,3)</p> <p>Les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement (1,2,3)</p> <p>Une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés (1,2,3)</p>

¹ Les pertes sur créances locatives, nettes de récupération, représentent au 31 décembre 2012 1,19% du chiffre d'affaires de la société.

² Au 31 décembre 2012, le poste « Gratuités locatives » s'élevait à € 55 544, soit 0,3% des revenus locatifs. Ces gratuités locatives ont trait quasi exclusivement à des locations de commerces ou de bureaux.

► Risques liés aux locataires et aux baux (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Poids prépondérant des plus importants locataires	Impact négatif important sur les revenus locatifs en cas de départ.	Base de clientèle très diversifiée (> 1 200 locataires) Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. De même, le locataire le plus important du portefeuille de la sicafi ne représente que 2,50% du total des loyers. Aucun bail important ne se termine en 2013
Risque de résiliation anticipée des baux principaux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative plus élevée 2. Frais commerciaux majorés suite au vide locatif 3. Révision négative des loyers 	<p>Gestion commerciale et technique proactive interne et externe (1,2,3)</p> <p>Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. De même, le locataire le plus important du portefeuille de la sicafi ne représente que 2,50% du total des loyers. Aucun bail important ne se termine en 2013 (1,2,3)</p> <p>Le très grand nombre de locataires (> 1200) est un facteur permettant de qualifier ce risque comme un risque relativement faible</p>
Risque de non renouvellement des baux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative plus élevée 2. Frais commerciaux majorés suite au vide locatif 3. Révision négative des loyers 	<p>Gestion commerciale et technique proactive interne et externe (1,2,3)</p> <p>Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. De même, le locataire le plus important du portefeuille de la sicafi ne représente que 2,50% du total des loyers. Aucun bail important ne se termine en 2013 (1,2,3)</p> <p>Le très grand nombre de locataires (> 1200) est un facteur permettant de qualifier ce risque comme un risque relativement faible</p>
Risque de rotation élevée ¹	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative plus élevée 2. Frais commerciaux majorés suite au vide locatif 3. Révision négative des loyers 	<p>Gestion commerciale et technique proactive interne et externe (1,2,3)</p> <p>Lorsque cela est possible, des baux de longue durée sont privilégiés (baux commerciaux, baux emphytéotiques) (1,2,3)</p>

¹ En raison notamment de l'application de la législation en matière de baux de résidence principale permettant aux locataires de mettre fin à tout moment à leur convention de bail.

► Risques liés à la réglementation et à la situation politique

Home Invest Belgium bénéficie d'un régime fiscal favorable (sicafi), qui l'exonère de l'impôt des sociétés avec en contrepartie l'obligation de distribuer 80% de ses bénéfices. Outre les obligations liées au droit des sociétés, elle est également tenue de se conformer à la législation sur les sociétés cotées et les organismes de placement collectif. Les activités de Home Invest Belgium et les résultats qui en découlent pour l'actionnaire dépendent par ailleurs partiellement de l'environnement réglementaire – fiscal, environnemental, etc. - en vigueur, que ce soit au niveau fédéral, régional, provincial ou communal.

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

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Non respect du statut sicafi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de l'agrément comme sicafi et du régime de transparence fiscale y attaché 2. Remboursement anticipé obligatoire de certains crédits 	<p>Professionnalisme de l'équipe en veillant au respect rigoureux des obligations (1,2)</p> <p>Taux d'endettement très limité (1,2)</p>
Non respect du statut sicafi résidentielle ¹	Précompte mobilier sur le dividende passe de 15% à 25% ²	Suivi rapproché de l'évaluation du portefeuille par le management exécutif et le Conseil d'administration
Modification défavorable du régime sicafi et du traitement fiscal du dividende ³	<ol style="list-style-type: none"> 1. Baisse de résultats ou de la valeur d'actif net 2. Diminution du rendement pour l'actionnaire 	<p>Contact régulier avec les autorités publiques et les autres sicafi (1,2)</p> <p>Participation à des associations représentatives du secteur (1,2)</p>
Modification défavorable du régime sicafi suite aux directives EMIR ⁴ et AIFM ⁵ votées au parlement européen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nouvelles contraintes et obligations pouvant impacter la rentabilité de la société ou la valeur de son patrimoine. En ce qui concerne les contraintes de la directive AIFM, il s'agit essentiellement des points d'attention suivants : - La gestion des liquidités ; - Les conditions de délégation à des tiers en matière de property management notamment ; - Les fonctions de dépositaire ; - La méthode de calcul du ratio d'endettement. 2. Risque des appels de marge onéreux pour les instruments de couverture à souscrire par la société, en cas d'adoption du EMIR 	<p>Contact régulier avec les autorités publiques et les autres sicafi avant la transposition dans l'ordre interne belge et, éventuellement, application aux sicafi des directives EMIR et AIFM (1,2)</p> <p>L'objectif de ces directives est de créer un cadre réglementaire uniforme en Europe comportant un certain nombre de valeurs fondamentales et de lignes de conduite. Ces nouvelles contraintes, que Home Invest Belgium étudie avec le secteur, devraient en grande partie être déjà couvertes par les régulations applicables aujourd'hui (1)</p>

1 Depuis le nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012, au moins 80% de la valeur totale du patrimoine doit être investi directement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Les sicafi résidentielles – dont Home Invest Belgium – disposent d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer, étant donné que le seuil avant la loi-programme du 27 décembre 2012 ne s'élevait qu'à 60% de la valeur totale du patrimoine. Au 31 décembre 2012, Home Invest Belgium dispose d'un portefeuille de 77% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Pendant la période transitoire de 2 ans, Home Invest Belgium sera par conséquent particulièrement attentive à atteindre le seuil de 80%. Le statut de sicafi résidentielle est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent » - « La sicafi et son régime fiscal ».

2 Depuis le 1er janvier 2013, le précompte mobilier sur les dividendes des sicafi résidentielles s'établit à 15%, contre une exonération précédemment. L'application du précompte mobilier aux dividendes de la sociétés depuis le 1er janvier 2013 est plus amplement décrit dans le chapitre 'Document permanent' - « La sicafi et son régime fiscal ».

3 Le traitement fiscal du dividende Home Invest Belgium est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent » - « La sicafi et son régime fiscal ».

4 EMIR : European Market Infrastructure Regulation.

5 AIFM : Alternative Investment Fund Managers.

► Risques liés à la réglementation et à la situation politique (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Modification de la réglementation environnementale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation des frais de maintenance et de rénovation pour assurer la conformité de l'immeuble 2. Diminution de la juste valeur de l'immeuble 3. Diminution de la rentabilité de la société 	<p>Evaluation régulière des risques liés aux réglementations environnementales par le Conseil d'administration et le Management exécutif (1,2,3)</p> <p>Sélection rigoureuse des nouveaux investissements et des projets de développement (1,2,3)</p>
Blocage ou encadrement des loyers	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif sur la croissance des loyers 2. Impact négatif sur les résultats 	<p>Contact régulier avec les autorités publiques et les autres sicafi (1,2)</p> <p>Participation à des associations représentatives du secteur (1,2)</p>
Régionalisation des baux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pas d'impact financier direct 2. Plus grande complexité de la réglementation 	<p>Contact régulier avec les autorités publiques et les autres sicafi (1,2)</p> <p>Participation à des associations représentatives du secteur (1,2)</p>

► Risques financiers

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

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de change	Impact négatif sur le compte de résultats et sur la valeur nette d'inventaire	<p>Pas de risque significatif dans la configuration actuelle de la zone euro</p> <p>Investissement exclusif et réalisation de la totalité du chiffre d'affaires en Belgique</p> <p>Tous les loyers et les charges sont libellés en euros, de même que la totalité des lignes de crédit</p>
Risque de contrepartie bancaire	<ol style="list-style-type: none"> 1. Non-respect d'obligations dans le cadre de conventions de hedging 2. Faillite d'une contrepartie bancaire et non-recouvrabilité des fonds déposés 	<p>Risque réduit, sans pouvoir être exclu dans le contexte actuel de crise de la dette et de l'euro (1,2)</p> <p>Diversification des sources de financement et des instruments de couverture de taux auprès de différentes contreparties bancaires de référence de la place (1,2)</p> <p>Les liquidités dont dispose Home Invest Belgium sont utilisées prioritairement pour diminuer l'endettement de la sicafi (2)</p>

► Risques financiers (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de liquidité et structure de la dette	<ol style="list-style-type: none"> 1. Non-renouvellement des lignes de crédit à leur échéance 2. Augmentation des taux d'intérêt et/ou des marges à l'échéance des lignes de crédit 	<p>Diversification des sources de financement auprès de différentes contreparties bancaires (1,2)</p> <p>Etalement équilibré des échéances des lignes de crédit dans le temps : durée moyenne de 2 ans et 10 mois; échéances finales étalées entre 2013¹ et 2019 (1,2)</p> <p>Préservation d'une relation durable et solide avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière (1,2)</p> <p>Maintien de disponibilités suffisantes sur les lignes de crédit pour financer les débours opérationnels (1,2)</p> <p>Renégociation des lignes de crédit plusieurs mois avant leur échéance finale (1,2)</p> <p>Maintien d'un taux d'endettement réduit (30,88%² au 31 décembre 2012) (1,2)</p>
Risque d'inflation	Baisse du résultat net de la sicafi si la hausse des taux d'intérêt est supérieure ou plus rapide que l'augmentation des recettes de la sicafi	<p>Les loyers sont indexés annuellement, généralement sur la base de l'indice-santé</p> <p>Souscription d'instruments de couverture</p>
Risque de déflation	Non-croissance des revenus locatifs, compensé le cas échéant par une diminution des charges financières en cas de baisse des taux d'intérêt	La législation actuelle sur les baux résidentiels ne permet pas de prévoir un loyer-plancher en cas de déflation



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN (BRUXELLES)



GALERIE DE L'ANGE (NAMUR)

1 Le montant total des lignes de crédit prélevées qui viennent à échéance en 2013 s'élève à € 15,7 millions.

2 Les financements bancaires représentent 95,8% de l'endettement de la sicafi, calculé suivant l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

► Risques financiers (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de variation de taux d'intérêt	<ol style="list-style-type: none"> Variation latente et temporaire de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt Augmentation des charges financières 	<p>La diminution éventuelle de la juste valeur des instruments de couverture n'a pas d'impact sur le résultat distribuable aux actionnaires (1)</p> <p>A la clôture de l'exercice 2012, la diminution de la juste valeur des instruments de couverture a eu un impact négatif de € 7,3 millions sur la valeur nette d'inventaire, soit € 2,38 par action (1)</p> <p>La totalité de l'endettement étant couvert¹ par des instruments de couverture, une hausse des taux d'intérêts de 1% n'aurait entraîné, sur l'exercice 2012, aucune charge d'intérêt supplémentaire (2)</p> <p>Politique financière prudente de la société (1,2)</p> <p>La sicafi maintient la quote-part des crédits à taux flottant non couverts sous les 15% par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier (1,2)</p> <p>Gestion dynamique de la trésorerie de la société, utilisée prioritairement en vue de réduire certaines lignes de crédit, en cas de besoin (1,2)</p> <p>Taux moyen de la dette au 31 décembre 2012 : 3,53% (1,2)</p>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture ²	Variation latente et temporaire de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39).	<p>Globalement, à la clôture de l'exercice 2012, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 7 260 647 (valeur qui aurait dû être payée pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2012) sur la valeur nette d'inventaire (VNI), soit € 2,38 par action.</p> <p>Une variation à la baisse de 25 points de base des taux d'intérêts se traduirait par une charge latente complémentaire sur la juste valeur des instruments financiers de € +/- 800 000, soit € 0,26 par action.</p>
Risque sur la liquidité de l'action	Difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse	<p>La sicafi 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</p> <p>La sicafi a contracté courant 2012 avec la Banque Degroof en qualité de deuxième liquidity provider</p> <p>Le volume annuel des actions échangées en bourse est passé de 222 912 au 31 décembre 2011 à 289 644 au 31 décembre 2012</p>
Risque de non respect du ratio d'endettement de la sicafi	<ol style="list-style-type: none"> Perte de l'agrément comme sicafi et du régime de transparence fiscale y attaché Remboursement anticipé obligatoire de certains crédits 	<p>Politique financière et d'endettement prudente de la sicafi et surveillance continue (1,2)</p> <p>Maintien d'un taux d'endettement réduit (30,88% au 31 décembre 2012) (1,2)</p>

1 Au 31 décembre 2012, les instruments de couverture représentent € 101,75 millions soit 126,8% du montant prélevé (€ 80,25 millions) sur les lignes de crédit bancaires et 89% de la totalité de ces lignes (€ 114,32 millions). En cas d'absence de couverture, une augmentation de 1% du taux d'intérêt aurait entraîné une charge financière complémentaire de € 802 500.

2 La diminution de la juste valeur des instruments financiers et comptabilisés dans les fonds propres au 31 décembre 2012 pour la partie efficace et dans le compte de résultat pour la partie inefficace. Voir également « Etats financiers » - « Annexe 24 ».

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

SOUS FORME D'INTERVIEW DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE L'ADMINISTRATEUR DELEGUE

Chers actionnaires,

Nous vous invitons à découvrir avec nous les événements qui ont le plus marqué notre sicafi au cours de l'année 2012 et à approfondir les traits marquants de notre stratégie ainsi que nos perspectives d'avenir au travers des questions suivantes.

Comment l'année 2012 s'est-elle présentée pour Home Invest Belgium, tenant compte d'une conjoncture économique plutôt morose ?

Home Invest Belgium a continué à progresser en 2012 et présente une nouvelle fois des résultats très solides. Notre résultat net courant hors IAS 39 – véritable mesure de la rentabilité opérationnelle de la sicafi - progresse de 4,6% pour s'élever à € 8 millions par rapport à € 7,7 millions en 2011. Le résultat distribuable augmente lui aussi de manière significative, à concurrence de 7,4% (€ 11 millions en fin d'exercice, comparé à € 10,2 millions pour l'exercice 2011).

L'année 2013 s'annonce en outre sous de très bons auspices car notre portefeuille vient de faire un bond de 14%, grâce à l'acquisition des trois complexes immobiliers du certificat immobilier «Louvain La Neuve 1976», totalisant environ 23 000 m² de surfaces dans le centre de Louvain-la-Neuve, ville qui connaît une forte demande locative. Cette acquisition majeure soutiendra les résultats de la sicafi dans les prochaines années avec un rendement locatif brut de départ d'environ 8,4%.

En 2012, nous avons par ailleurs réceptionné l'immeuble Odon Warland-Bulins à Jette, composé de 34 appartements et d'un commerce ainsi que l'hôtel «Adagio Access Brussels Europe» situé à Bruxelles, au cœur du quartier européen. L'hôtel est entretemps exploité par le groupe Pierre & Vacances dans le cadre d'une convention d'usufruit de 15 ans.

Quels sont les ingrédients de cette croissance soutenue des résultats?

Tout d'abord une gestion sélective de la croissance de notre portefeuille, qui permet une croissance progressive et solide de nos résultats. En ces temps où les prix de vente et les loyers stagnent, il est crucial d'offrir des produits de qualité pour nous démarquer.

Ensuite, notre activité d'investisseur «pure player», qui cible des immeubles majoritairement résidentiels, capables de dégager un rendement de départ élevé sur le marché de la location, mais également porteurs de plus-value à terme en cas de vente à la pièce.

Enfin, le professionnalisme de notre équipe. Nous maîtrisons aujourd'hui en interne tout le cycle de vie d'un immeuble, allant de sa conception, à sa gestion, sa réhabilitation et sa revente à terme.



+7,4%
hausse du résultat
distribuable
par action

Il y a deux ans, le Conseil d'administration a décidé, comme nouvel axe stratégique, d'accélérer la croissance de notre portefeuille par le développement de nouveaux projets pour compte propre. La société a donc engagé courant 2012 un responsable pour cette activité et l'équipe développement sera progressivement étoffée en fonction des dossiers mis à l'étude et des besoins qui en découlent. Cette synergie des compétences est extrêmement utile pour nous différencier des promoteurs qui ont des visées à court terme, là où notre

sicafi conçoit au contraire, comme investisseur long terme, des espaces qui répondent aux besoins des locataires, en mettant l'accent sur la durabilité des concepts et des matériaux.

Quels sont les moteurs de la croissance de Home Invest Belgium ?

Pendant les 12 premières années, notre moteur a été le rachat de portefeuilles immobiliers existants qui recélaient du potentiel.



Xavier Mertens
ADMINISTRATEUR DELEGUE

Guy Van Wymersch-Moons
PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A partir de 2013, un nouveau moteur de croissance se rajoute, étant le développement de projets pour compte propre, via la reconversion d'immeubles de bureaux existants en logements ou l'acquisition de terrains. Le Conseil est un acteur majeur de cette nouvelle stratégie initiée il y a deux ans, tant au niveau des décisions stratégiques que de leur implémentation. La conception et la réalisation de projets pour le compte de Home Invest Belgium implique davantage de risques que l'achat de portefeuilles existants mais devrait permettre aussi de dégager des rendements supérieurs et un potentiel de plus-value accru. Le Conseil est particulièrement attentif à la maîtrise de ces risques et a mis en place des limites adéquates pour encadrer cette activité. Il existe de nombreuses opportunités de développement à Bruxelles, mais aussi dans d'autres grandes villes, tant en Flandre qu'en Wallonie.

Quel rôle joue la politique d'arbitrage dans vos résultats ?

Depuis trois ans, l'arbitrage sélectif via la vente à la pièce de biens du portefeuille est devenu un axe stratégique essentiel et récurrent de Home Invest Belgium. Il permet de constamment optimiser la composition de notre portefeuille et de renforcer nos résultats de manière significative grâce aux plus-values générées par ces ventes. L'objectif fixé par le Conseil d'administration est de revendre chaque année minimum 4% (en juste valeur) des immeubles en exploitation. Les immeubles sélectionnés pour être vendus, le sont parce qu'ils n'entrent plus dans la stratégie de la société (trop petits...), qu'ils sont devenus moins performants, ou qu'ils ont atteint leur apogée en termes de valorisation. En 2012, nous avons atteint cet objectif en revendant 3,9% de la juste valeur de notre portefeuille, ce qui a permis de comptabiliser une plus-value

nette d'environ € 2,8 millions par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

Cela va-t-il de pair avec une stratégie de développement durable ?

Absolument. Les locataires sont de plus en plus exigeants quant à la qualité de leur logement du point de vue des finitions, des performances énergétiques et de l'accessibilité. Plus que jamais nous devons penser à long terme et construire des bâtiments qui seront encore en bon état et appréciés d'ici 20 à 30 ans. Cette réflexion vise la mise en place de concepts d'avenir, le choix des matériaux, de l'isolation, la mobilité (vélo, partage de voiture...), et bien sûr la sélection des quartiers pour tenter d'anticiper là où il fera bon vivre.

Les bons résultats 2012 débouchent-ils sur une bonne nouvelle pour les actionnaires ?

En effet. Nous sommes très heureux d'annoncer à nos actionnaires que le résultat distribuable par action est en croissance de 7,4%. Le Conseil a ainsi décidé de proposer à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de porter le dividende à € 3,25 par action, soit une augmentation de 8,3% par rapport au dividende précédent qui était de € 3 par action.

Autre bonne nouvelle, les sicafis résidentielles comme Home Invest Belgium échappent au précompte mobilier de 25% ; elles sont finalement soumises depuis le 1er janvier 2013 à un précompte mobilier de 15%, ce qui constitue sans conteste un moindre mal par rapport à l'imbrroglio sur la taxation des dividendes des sicafis résidentielles au cours de l'exercice 2012.

Nous tenons à remercier vivement nos actionnaires pour leur confiance réitérée dans notre société, mais aussi tous ceux qui contribuent au jour le jour au succès de Home Invest Belgium, en particulier nos collaborateurs. Enfin, nous tenons à remercier tout spécialement monsieur Gaëtan Hannecart, dont

le troisième mandat consécutif comme administrateur est arrivé à son terme au mois de mai 2012, pour avoir partagé avec nous sa vision du secteur et sa connaissance des marchés immobiliers du pays et ce depuis le lancement de Home Invest Belgium en bourse au mois de juin 1999.



Xavier Mertens,
Administrateur délégué



Guy Van Wymersch-Moons
Président du Conseil d'administration



LOUVAIN-LA-NEUVE



ODON WARLAND-BULINS (JETTE)

CHIFFRES CLES

Patrimoine immobilier en exploitation

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Chiffres globaux				
Juste Valeur	241 835 640	238 453 170	222 773 965	207 189 915
Superficie totale m ²	125 077	130 048	125 903	118 845
Nombre d'immeubles	73	90	86	89
Nombre de sites	42	54	46	47
Nombre de baux	1 142	1 211	1 120	1 019
Taux d'occupation	94,16%	95,38%	94,39%	94,60%

Ratios

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
En %				
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	6,11%	6,18%	6,15%	6,29%
Marge d'exploitation ¹	71,14%	71,64%	69,85%	69,32%
Marge opérationnelle avant impôts ²	32,19%	43,53%	51,79%	50,72%
Marge nette courante ³	32,08%	43,47%	52,46%	50,67%
Taux de distribution ⁴	88,37%	85,65%	90,99%	87,28%

- 1 Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / Résultat immobilier.
- 2 Résultat avant impôt et hors résultat sur portefeuille / Résultat immobilier.
- 3 Résultat net hors résultat sur portefeuille / Résultat immobilier.
- 4 Dividende / Résultat distribuable.

Résultats consolidés

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
En € milliers				
Résultat locatif net	16 502,26	15 536,17	14 115,94	13 675,62
Résultat immobilier	15 396,01	14 464,25	13 134,69	12 874,18
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ¹	10 953,40	10 362,6	9 174,63	8 923,97
Résultat sur portefeuille	6 692,37	8 545,80	4 917,62	1 559,01
Résultat d'exploitation	17 645,77	18 908,41	14 092,25	10 482,98
Résultat avant impôts	11 648,93	14 841,40	11 720,63	8 088,32
Résultat net	11 631,99	14 833,59	11 807,67	8 082,29
Résultat net courant	4 939,61	6 287,79	6 890,05	6 523,29
Résultat net courant hors IAS 39	8 064,25	7 711,71	7 344,71	6 821,68
Résultat distribuable	10 960,22	10 202,48 ²	8 509,34 ²	7 695,51
Dividende de l'exercice ³	9 890,5	8 738,80	7 742,98	6 716,71

- 1 Earnings Before Interest and Taxes.
- 2 Résultat distribuable sur base consolidée. Au 31 décembre 2012, le résultat distribuable statutaire selon les dispositions de l'AR du 7 décembre 2010 s'élève à € 11 239 398.
- 3 Le dividende statutaire de l'exercice 2012 s'élève à € 9 932 465 contre € 8 777 536 pour l'exercice 2011 et € 7 778 490 pour 2010. Ces dividendes incluent le dividende à payer à la filiale Home Invest Management relatifs aux 12 912 actions détenues en autocontrôle.

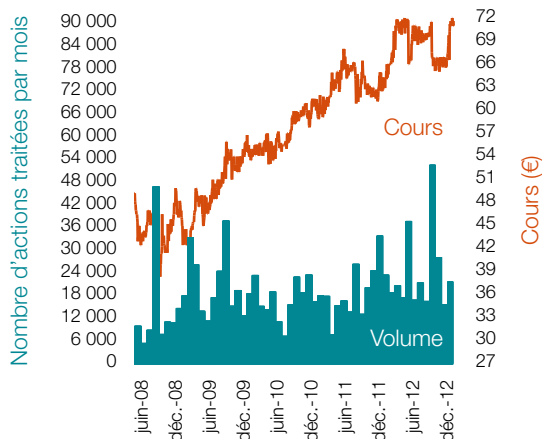
Bilans consolidés

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
En € milliers				
Immeubles de placement (juste valeur) ¹	241 835,64	238 453,17	222 773,97	207 189,92
Valeur d'investissement du portefeuille ²	285 889,00	272 247,57	246 558,32	229 001,89
Fonds propres	178 721,40	175 237,84	153 968,04	149 050,81
Dettes totales ³	83 753,76	93 040,70	81 405,47	81 582,09
Taux d'endettement ³	30,88%	34,02%	33,98%	34,82%

- 1 Hors immeubles destinés à la vente et projets de développement.
- 2 Valeur d'investissement, frais d'actes compris, telle qu'estimée par l'expert immobilier, hors créances à long et à court terme de l'emphytéose rue de Belgrade et du leasing immobilier Résidence Lemaire (immeubles destinés à la vente inclus).
- 3 Dettes totales calculées selon les dispositions de l'AR du 7 décembre 2010, le dividende de l'exercice 2012 restant par ailleurs intégré aux fonds propres jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2013.

€ 241,8 millions

Evolution du cours de bourse de 2008 à 2012



juste valeur des immeubles en exploitation, hors projets de développement et immeubles destinés à la vente

31%

taux d'endettement

Données par action¹

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
En €				
Valeur nette d'inventaire (avant répartition)	58,73	57,58	54,68	52,94
Résultat immobilier	5,06	4,97	4,66	4,66
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,60	3,56	3,26	3,23
Résultat sur portefeuille	2,20	2,93	1,75	0,56
Résultat net	3,82	5,09	4,19	2,92
Résultat net courant	1,62	2,16	2,45	2,36
Résultat net courant hors IAS 39	2,65	2,65	2,61	2,47
Accroissement de valeur ²	1,14	2,90	1,74	0,23
Dividende brut	3,25	3,00	2,75	2,43
Dividende net ³	2,76	3,00	2,75	2,43
Return pour l'actionnaire	4,39	5,90	4,49	2,66
Return en % ⁴	7,60	10,88	8,48	5,05

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

2 Différence entre les valeurs nettes d'inventaire en fin et en début d'exercice.

3 Le précompte mobilier est de 15% pour les dividendes payés en 2013. Pour plus d'information, nous vous renvoyons au traitement fiscal du dividende repris au chapitre Document permanent.

4 Return divisé par la valeur nette d'inventaire en début de période.

Nombre d'actions

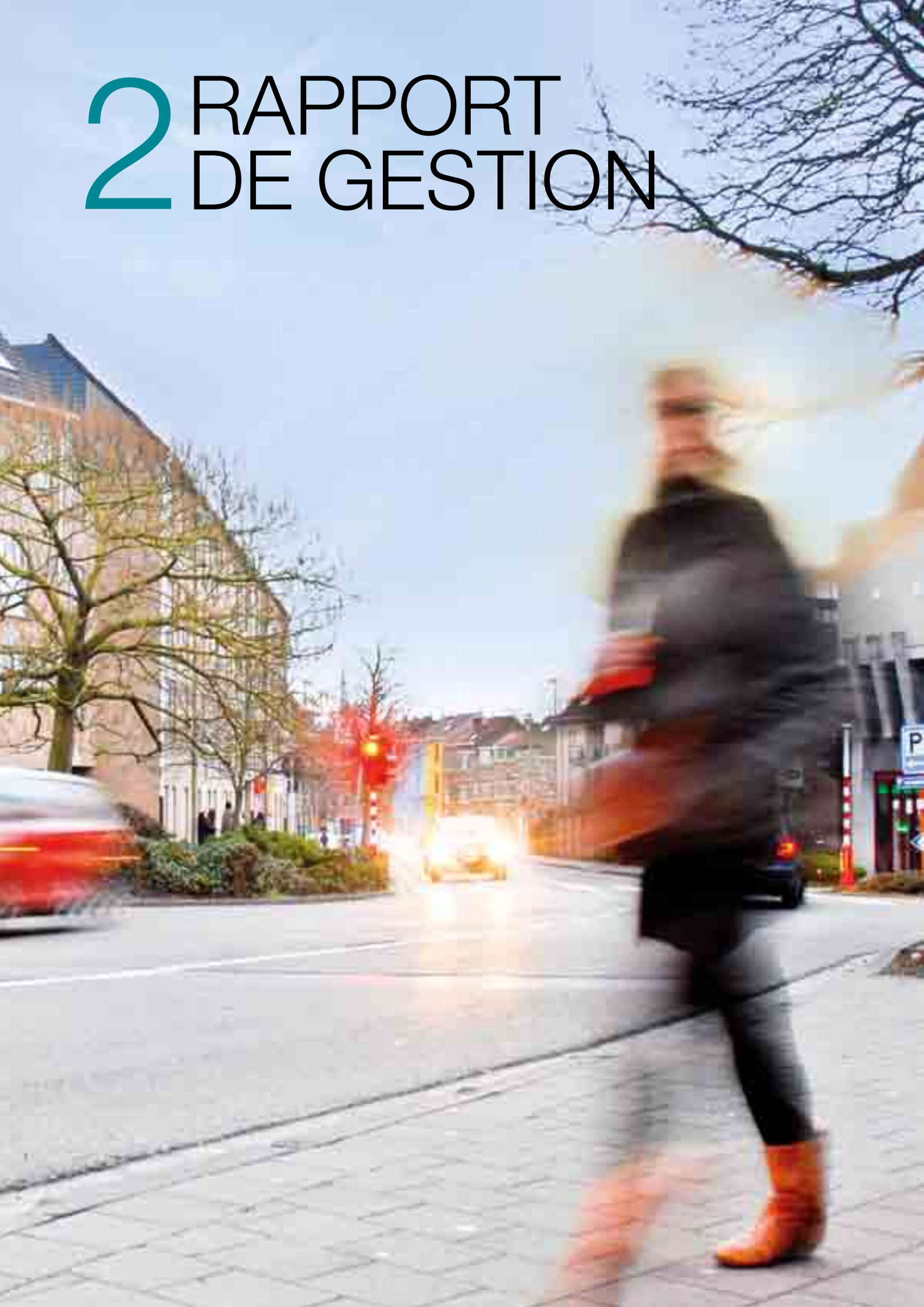
	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Actions ordinaires (excluant les actions en auto contrôle¹)				
En fin d'exercice	3 043 231	3 043 231	2 815 630	2 815 630
Nombre moyen d'actions ayant jouissance entière	2 912 933	2 912 933	2 815 630	2 764 079

1 12 912 actions détenues par Home Invest Management à exclure selon IAS 33 § 20.



CITY GARDENS (LOUVAIN)

2 RAPPORT DE GESTION



RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS¹

STRATEGIE

Acquisition

Priorité à la croissance et à la qualité des investissements

Home Invest Belgium est avant tout une **sicafi résidentielle** qui concentre ses nouveaux investissements dans des immeubles résidentiels de qualité. En dehors des habituels examens de due diligence, chaque immeuble fait ainsi l'objet d'une évaluation tant par rapport à ses qualités intrinsèques que par rapport à celles liées à sa performance énergétique, sa localisation, son accessibilité et son environnement immédiat.

« **Pure player** », Home Invest Belgium investit majoritairement dans du véritable immobilier résidentiel locatif (appartements, maisons), aisément vendable à la pièce et porteur de plus-values.

Durant l'exercice 2012, Home Invest Belgium a augmenté son rythme d'analyse des opportunités d'investissement en vue d'accélérer la croissance et le rajeunissement de son portefeuille, notamment par la recherche sélective de portefeuilles immobiliers résidentiels existants.

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium recherche des immeubles résidentiels capables de dégager un **rendement élevé** - reflété par le revenu locatif net - et permettant de **créer de la valeur** à terme - reflétée par l'évolution de la valeur nette d'inventaire - et ce, dans le respect du cadre légal imposé aux sicafi résidentielles, à savoir actuellement et principalement :

- depuis la nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012, au moins 80% de la valeur totale du patrimoine doit être investi directement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Les sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) disposent d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer, étant donné que le seuil avant la loi-programme du 27 décembre 2012 ne s'élevait qu'à 60% de la valeur totale du patrimoine. Au 31 décembre 2012, Home Invest Belgium dispose d'un portefeuille de 77% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Pendant la période transitoire de 2 ans, Home Invest Belgium sera par conséquent particulièrement attentive à atteindre le seuil de 80% ;
- 20% maximum de la valeur totale du patrimoine peut être investi dans un même ensemble immobilier, sauf dérogation² ;
- taux d'endettement de maximum 65% du total des actifs ;
- si l'exercice se clôture par un bénéfice, le dividende distribué correspond au moins à la différence positive entre 80% du *résultat corrigé*³ et la diminution nette de l'endettement de la sicafi au cours de l'exercice considéré, sous réserve de l'article 617 du Code des sociétés.

¹ Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires détaillés ainsi que le rapport de gestion statutaire peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande adressée à la société. Les comptes statutaires sont repris dans le chapitre « Etats financiers » du présent rapport financier annuel.

² Aucune dérogation n'a été demandée jusqu'à ce jour.

³ Le résultat corrigé est défini à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et au chapitre 3 de son annexe C.

« Bien gérer un patrimoine, c'est être actif aussi bien à l'acquisition qu'à la revente, en rajeunissant et en améliorant à tout moment le portefeuille pour ainsi maximaliser la création de valeur »

Développement

Priorité au rajeunissement et aux investissements durables

En vue d'accélérer la croissance et le rajeunissement de son portefeuille, Home Invest Belgium porte également une attention particulière à des opportunités d'acquisition de **projets de développement pour compte propre**, tels que par exemple l'immeuble Marcel Thiry dont l'étude de la reconversion en immeuble résidentiel progresse à grands pas. De tels projets de développement présentent comme avantages:

- la possibilité de trouver plus facilement des actifs importants et complets, en évitant la concurrence de la vente au détail pratiquée par les promoteurs ou les investisseurs ;
- le rendement de départ supérieur du fait de l'absence de marge de promotion d'un tiers;

- la maîtrise du produit du point de vue de son adéquation au marché locatif et de ses qualités techniques et commerciales.

Le développement progressif de projets pour compte propre est toutefois soumis aux limites internes suivantes, arrêtées par le Conseil, principalement :

- le coût total des projets, à différents stades d'avancement, ne peut pas dépasser 25% de la valeur des immeubles en exploitation ;
- le seul dossier ne peut pas dépasser 12,5% de la valeur des immeubles en exploitation.

Critères communs pour **acquisition** et **développement**

Les critères d'investissement applicables tant aux nouvelles acquisitions qu'au développement de nouveaux immeubles pour compte propre sont les suivants :

- un rendement net immédiat appréciable, combiné à la présence d'un potentiel de plus-values ;
- la taille minimale de l'opération : € 3 millions pour un bien et € 5 millions pour un portefeuille;
- la sécurité aux points de vue technique (si le bien date de plus de 10 ans, pas de risque de travaux de rénovation fondamentale à court terme) et commercial (pas de risque de vide structurel) ;
- la liquidité, tant en ce qui concerne le marché locatif à l'endroit considéré que les possibilités de revente en bloc ou au détail ultérieurement ;
- la localisation, en principe strictement limitée à la Belgique ; une priorité est donnée aux villes de plus de 50 000 habitants bénéficiant d'une situation économique saine, d'une évolution démographique favorable et ayant enregistré une croissance appréciable des valeurs immobilières ;
- la performance énergétique des immeubles considérés ;
- la durabilité de la conception et des matériaux ;
- l'esthétique des biens considérés et la qualité de leur architecture (style intemporel).

Optimalisation de la gestion locative et du taux d'occupation

Home Invest Belgium gère un très grand nombre de locations - **plus de 1 200** fin décembre 2012 - et la qualité du service, au niveau administratif, technique et commercial constitue un élément essentiel pour le succès de l'entreprise, dont profitent tant les locataires que les actionnaires.

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

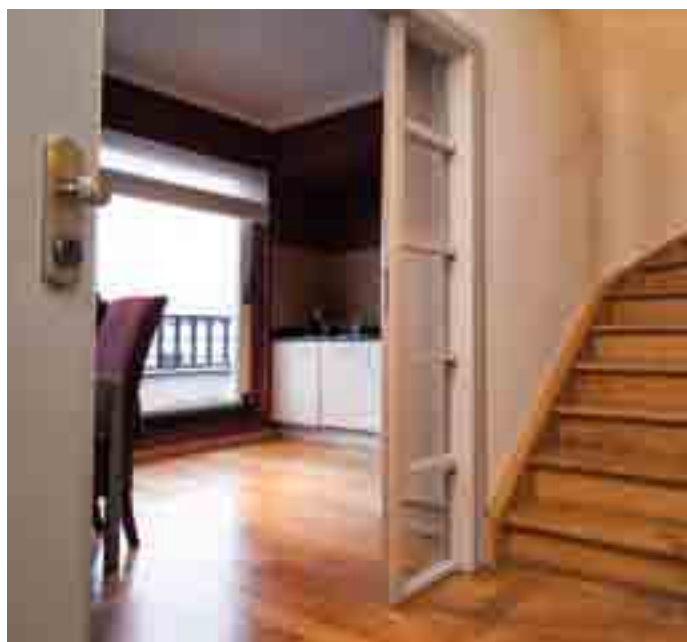
Au niveau **commercial** Home Invest Belgium fait appel à des agents immobiliers spécialisés pour la location de ses immeubles, pour optimiser le taux d'occupation, tout en se chargeant elle-même de manière ponctuelle de la location de certaines surfaces de son portefeuille immobilier, lorsque l'occasion se présente.

Pour l'exercice 2013 à venir, la sicaif a décidé de progressivement insourcer la **gestion technique** de la majorité de ses immeubles en Région Bruxelloise en laissant la gestion des autres biens à des gérants et syndicats extérieurs sélectionnés avec soin. Insourcer la gestion technique présente comme avantage principal un meilleur service aux locataires, couplé à une connaissance plus approfondie des immeubles en portefeuille.

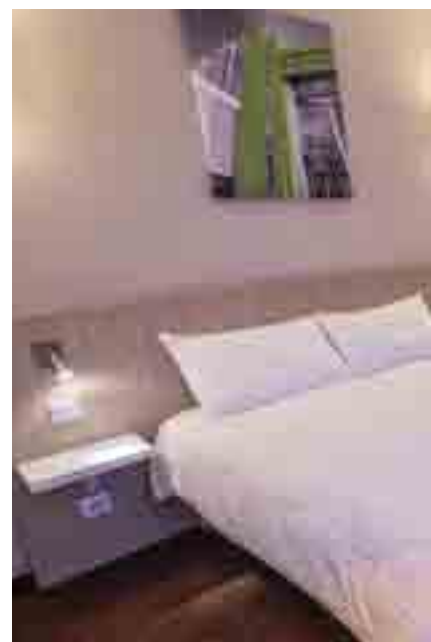
Une organisation informatique performante permet de réaliser des économies d'échelle et de se différencier de la multitude d'investisseurs privés actifs sur le même marché résidentiel.



LEBEAU (BRUXELLES)



LEBEAU (BRUXELLES)



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

L'ensemble des immeubles du portefeuille fait l'objet chaque année d'une étude minutieuse couplée à l'examen du contexte immobilier local. Sur ces bases, le **management exécutif** de la société propose, dans le cadre de la préparation du budget annuel, les immeubles à arbitrer, sous réserve d'approbation par le **Conseil d'administration**.

Cet arbitrage sélectif des immeubles destinés à la vente contribue de manière significative et sur une base régulière à **l'augmentation du rendement sur investissement**, via les plus-values substantielles réalisées dans l'intérêt des actionnaires.

Pour **l'année 2012** cette activité d'arbitrage a représenté un volume de 3,9% de la juste valeur du portefeuille immobilier

au 31 décembre 2011 et a permis de dégager un résultat distribuable de € 2 698 320.

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

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



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUXELLES)



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUXELLES)



EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

► Evolution du portefeuille immobilier

Croissance de 14% du portefeuille suite à l'acquisition des immeubles du certificat immobilier «Louvain-la-Neuve 1976»

En décembre 2012, Home Invest Belgium annonçait la signature d'un compromis relatif à l'acquisition de 3 bâtiments (« CV9 », « CV10 » et « CV18 ») situés au cœur de Louvain-la-Neuve, dont les droits réels étaient précédemment détenus par le certificat immobilier «Louvain-la-Neuve 1976», gérés par la SA Immobilier et la SA AG Real Estate Asset Management.

Le 25 janvier 2013 a eu lieu le transfert de propriété et des risques. Les résultats de cet important investissement seront par conséquent visibles et intégrés dans les comptes à partir du premier trimestre de l'exercice 2013.

Cette opération présente la particularité qu'il s'agit de la cession d'un droit de superficie sur les parcelles de terrain y afférentes, concédé par l'UCL pour une durée de 50 ans expirant en 2026, ainsi que de la cession des constructions érigées sur lesdites parcelles sur base de ce droit de superficie. En 2026, l'UCL deviendra propriétaire des bâtiments avec l'obligation :

- soit de payer la valeur vénale des constructions ;
- soit de conférer un droit d'emphytéose de 49 ans au terme duquel l'UCL deviendra gratuitement plein propriétaire des constructions.

Cette importante acquisition porte sur +/- 23 000 m² de surfaces, dont 40% est à usage de logement, 36% à usage commercial, le solde étant constitué de surfaces de bureaux et d'auditoires. L'immeuble « CV9 » faisant partie d'une copropriété, Home Invest Belgium en est propriétaire à concurrence de 447,75/1 000^{èmes} des parties communes, à augmenter des parties privatives concernées, en ce compris le droit de superficie.

Les droits réels du certificat ont été valorisés à € 34,4 millions¹, frais d'acte inclus, et offrent un rendement locatif brut de départ d'environ 8,4%.

Suite à cette opération, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au niveau consolidé affiche un bond de 14% en passant de € 241 millions à +/- € 270 millions.

Développements

1^{er} juin 2012 – Réception provisoire de l'immeuble «Odon Warland-Bulins»

La réception provisoire de l'immeuble Odon Warland-Bulins situé à Jette, à l'angle de la rue Odon Warland et de la rue Bulins, a eu lieu le 1^{er} juin 2012. Il s'agit d'un immeuble à destination principalement résidentielle, composé de 34 appartements, d'un commerce au rez-de-chaussée et de 34 emplacements de parking intérieurs avec une surface locative de +/- 3 123 m². Au 31 décembre 2012, 92% de l'immeuble est loué.

14 septembre 2012 - Réception provisoire de l'hôtel «Adagio Access Brussels Europe»

La résidence hôtelière «Adagio Access Brussels Europe», située au sein du quartier européen, à 1000 Bruxelles, Rue de l'Industrie n° 12 a été réceptionnée provisoirement le 14 septembre 2012 et est en exploitation depuis le 17 septembre 2012. Elle comprend 110 chambres et est exploitée par le groupe Pierre & Vacances dans le cadre d'une convention d'usufruit de 15 ans. Les effets positifs de cet investissement sur le compte de résultats ont été ressentis dès le dernier trimestre 2012, étant donné que la redevance due par l'usufruitier était due à partir du 17 septembre 2012.

¹ Ce prix d'acquisition n'est pas supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier.

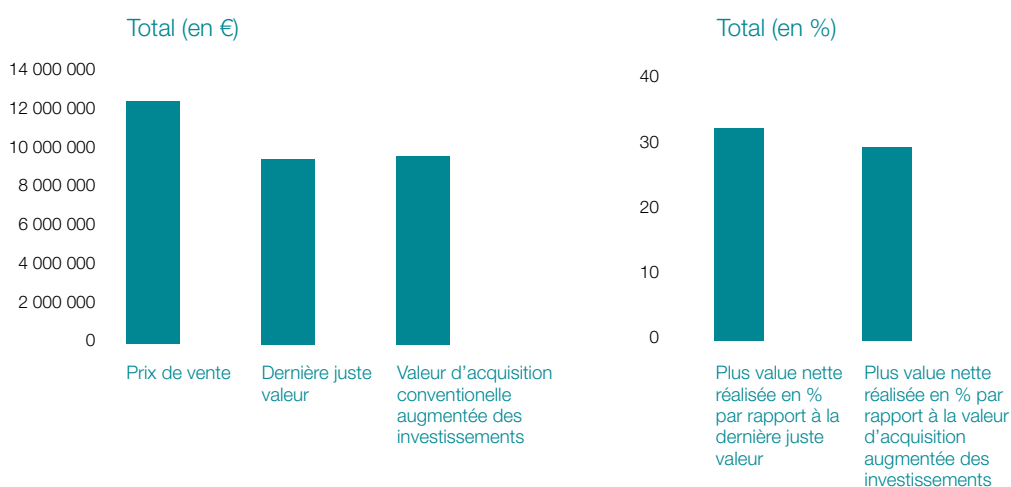
Ventes

Conformément au 4e axe stratégique de la société visant l'arbitrage sélectif de son portefeuille, Home Invest Belgium a poursuivi ses activités de revente à la pièce de ses actifs résidentiels (généralement des immeubles à appartements) à une **vitesse accélérée** par rapport aux exercices précédents.

	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2010
Nombre de sites concernés par les ventes	17	11	5
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 12,5 millions	€ 7,8 millions	€ 4 millions

Les différentes ventes de l'exercice 2012 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 2,8 millions par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

Ce montant permet de renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour l'exercice 2012 et confirme l'importance de l'arbitrage, comme axe stratégique de Home Invest Belgium, et ce nonobstant une conjoncture qui reste toujours faible.



Taux d'occupation¹

Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble de l'exercice 2012 s'élève à 94,16%, soit une légère diminution de -1,2% par rapport à l'exercice 2011 (95,38%), dans un marché locatif qui reste difficile, principalement dans le secteur haut de gamme.

A noter qu'il a subi l'influence négative, purement temporaire, du projet de développement Odon Warland-Bulins dans le cadre de sa commercialisation progressive. Il est également marginalement inférieur aux prévisions arrêtées en début d'exercice (94,6%).

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

► Renforcement de la structure financière et de la couverture du risque de taux

Restructuration significative du portefeuille de lignes de crédit et de couvertures¹

Au cours de l'exercice 2012, Home Invest Belgium a mené une politique visant à augmenter ses sources de funding et à prolonger la durée moyenne de ses lignes de crédit et couvertures de taux. La société a ainsi contracté 2 nouvelles lignes de crédit :

- une nouvelle ligne de crédit à taux variable de € 25 millions auprès de la banque BNP Paribas Fortis pour une durée de 6 ans;
- une nouvelle ligne de crédit d'un montant de € 15 millions avec la Banque LB Lux SA pour une durée de 5 ans.

Parallèlement, Home Invest Belgium a renégocié l'échéance finale d'un IRS de € 20 millions, conclu avec ING, qui est à présent fixée à 2018 au lieu de 2013, et a conclu un nouvel IRS avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de € 25 millions venant à échéance en 2018.

Grâce à ces accords le taux d'intérêt moyen payé a pu être ramené à 3,53% au 31 décembre 2012, contre 3,88% au 31 décembre 2011, tandis que la durée moyenne pondérée des lignes de crédit a pu être portée à 2 ans et 10 mois à la clôture de l'exercice, contre 2 ans au 31 décembre 2011.

La durée moyenne des couvertures de taux a pu être maintenue à +/- 3 ans et 8 mois. De nouvelles couvertures entrèrent en vigueur au cours de l'été 2013 (IRS forward de € 20 millions jusqu'au 10 juillet 2019).

A la clôture de l'exercice 2012, il est à noter que le total des couvertures de € 101 750 000 dépasse temporairement le montant total prélevé sur les lignes de crédit, à savoir € 80 250 000. L'acquisition des immeubles du certificat immobilier « Louvain-la-Neuve 1976 » évoqué précédemment, dont le décaissement financier a eu lieu le 25 janvier 2013, a pour conséquence que le total prélevé sur les lignes de crédit redevient dès cette date supérieur au montant total des couvertures.

Tout cela contribue de manière significative à une sécurisation accrue du portefeuille de crédits et de couvertures de Home Invest Belgium.

D'autres initiatives en matière de restructuration des lignes de crédit et des couvertures sont prévues par la sicafi pour l'exercice 2013.

► Fusion par absorption de la SA Belliard 21

Par acte notarié du 9 octobre dernier est intervenue la fusion par absorption par Home Invest Belgium de la SA Belliard 21. L'intégralité du capital de cette société étant détenue par Home Invest Belgium, la fusion n'a pas donné lieu à l'émission d'actions nouvelles de Home Invest Belgium.

A l'issue de cette opération, les deux actifs détenus par la SA Belliard 21 se trouvent à présent dans le patrimoine de Home

Invest Belgium, à savoir d'une part, la résidence hôtelière « Adagio Access Brussels Europe » au numéro 12 de la rue de l'Industrie à 1000 Bruxelles, dont la réception provisoire est intervenue le 14 septembre 2012, et d'autre part, une maison de maître - situé rue Belliard 19 à 1000 Bruxelles - à usage de logements multiples, récemment rénovée, dont la réception provisoire est intervenue le 18 février 2013.

¹ Toutes les dettes bancaires sont financées à taux variable. La juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2012 était de - € 7 260 645. Pour plus d'informations, voir le chapitre « Etats Financiers » - Annexe 24.

SYNTHESE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

(voir aussi le chapitre « Etats financiers »)

Bilan consolidé

	31/12/12	31/12/11
ACTIF		
I. Actifs non courants	244 014 260	257 986 342
B. Immobilisations incorporelles	5 808	7 623
C. Immeubles de placement	242 718 208	256 558 090
D. Autres immobilisations corporelles	161 975	200 744
E. Actifs financiers non courants	51 517	37 755
F. Créances de location-financement	1 076 752	1 182 131
II. Actifs courants	26 378 591	15 492 597
A. Actifs détenus en vue de la vente	17 349 556	7 522 808
C. Créances de location-financement	105 379	98 890
D. Créances commerciales	4 779 961	4 118 361
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 306 827	1 928 583
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 634 188	1 701 118
G. Comptes de régularisation	202 681	122 836
TOTAL DE L'ACTIF	270 392 851	273 478 939
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	89 588 625	85 457 148
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-25 133 105	-23 441 309
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 (+/-)	-1 958 774	-2 549 147
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	11 428 410	7 773 304
D. Résultat net de l'exercice	11 631 985	14 833 588
CAPITAUX PROPRES	178 721 397	175 237 840
PASSIF		
I. Passifs non courants	71 810 647	64 115 189
B. Dettes financières non courantes	64 550 000	59 388 750
C. Autres passifs financiers non courants	7 260 647	4 726 439
II. Passifs courants	19 860 808	34 125 911
B. Dettes financières courantes	16 162 666	24 926 363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 486 593	8 206 419
E. Autres passifs courants	554 506	519 171
F. Comptes de régularisation	657 043	473 957
PASSIF	91 671 455	98 241 099
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	270 392 851	273 478 939
Nombre d'actions en fin de période ¹	3 043 231	3 043 231
Valeur nette d'inventaire	178 721 397	175 237 840
Valeur nette d'inventaire par action	58,73	57,58
EPRA NAV ²	60,40	58,89
Endettement	83 753 765	93 040 703
Taux d'endettement	30,97%	34,02%

1 Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle.

2 «EPRA NAV» correspond à la Valeur de l'Actif net ajustée pour exclure, entre autres, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

► Commentaires sur le bilan 2012

Actif

Les *immobilisations incorporelles*, se rapportent au logiciel de gestion Winlris.

Durant l'exercice, la juste valeur des *immeubles de placement* est passée de € 256,5 millions au 31 décembre 2011 à € 242,7 millions au 31 décembre 2012, projets de développement inclus, soit une diminution de 5%, principalement du fait de :

- la reclassification ou la vente effective d'immeubles pour € 19,4 millions ;
- la finalisation de la résidence hôtelière «Adagio Access Brussels Europe» pour € 1,1 million ;
- divers travaux de rénovation réalisés dans nos immeubles pour les maintenir conformes aux exigences du marché locatif actuel, à concurrence de € 0,6 million ;
- le solde provenant d'une variation positive au cours de l'exercice 2012 de la juste valeur des immeubles du portefeuille (+ € 3,9 millions)

A noter que l'acquisition des actifs du certificat immobilier Louvain-la-Neuve 1976 ne sont pas encore repris dans ces chiffres.

Les projets de développement en cours s'élèvent au total à € 0,9 million contre € 18,1 millions au 31 décembre 2011.

Les *actifs financiers non courants* se montent à € 0,05 million, en augmentation de 36,5% par rapport à l'an passé, suite à la hausse de la juste valeur des instruments de couverture par application de la norme comptable IAS 39.

Les *créances de location financement*, d'un montant de € 1,2 million, représentent la valeur des créances découlant des leasings immobiliers sur l'immeuble de la rue de Belgrade et sur la Résidence Lemaire, la partie à long terme étant comptabilisée dans les actifs non courants, tandis que celle à court terme (moins d'un an) est comptabilisée dans les actifs courants.

Le poste des *actifs détenus en vue de la vente* s'élève à € 17,3 millions; il représente la juste valeur, à la clôture de l'exercice, des immeubles dont la procédure de vente avait déjà été initiée à cette date.

Les *créances commerciales*, en augmentation à € 4,8 millions contre € 4,1 million l'an passé, correspondent pour la plus grande partie aux montants à recevoir dans le cadre des compromis signés à la clôture de l'exercice 2012 (€ 2,3 millions) et à un acompte versé pour l'acquisition du site Louvimmo, et pour le solde (€ 0,9 million) aux créances locatives sur les immeubles de placement, lesquelles représentent 5,6% des loyers appelés en 2012.

Les *créances fiscales et autres actifs courants* sont en diminution importante de 32,2% par rapport à leur niveau à la clôture de l'exercice 2011 (€ 1,3 million contre € 1,9 millions en 2011). Elles comprennent quasi exclusivement les fonds avancés à différentes copropriétés et immeubles en gestion.

La *trésorerie et les équivalents de trésorerie* s'élèvent à la somme de € 2,6 million contre € 1,7 million l'an passé. Rappelons que les liquidités générées par l'activité de la sicafi sont utilisées en réduction temporaire de certaines lignes de crédit à court terme plutôt qu'en placements de trésorerie ou en valeurs disponibles.

Les *comptes de régularisation* se montent à € 0,2 million.

Capitaux propres et passifs

Au 31 décembre 2012, le *capital* de Home Invest Belgium, d'un montant de € 73,5 millions, est représenté par 3 056 143 actions, dont 12 912 actions sont détenues en autocontrôle et sont éliminées pour les calculs par action.

Les *réserves* progressent de 9,9%, à € 74,5 millions contre € 67,8 millions un an plus tôt suite à l'affectation du résultat 2011. Notons par ailleurs le *résultat reporté des exercices antérieurs* qui se monte à présent à € 11,4 millions, soit € 3,76 par action, par rapport à € 7,8 millions l'an passé (+ 47,0%).

Enfin, le *résultat net de l'exercice* s'élève à € 11,6 millions, en baisse de 21,6% par rapport à 2011. Il correspond au résultat net de l'exercice, avant affectation. A noter que ce chiffre comprend entre autres le solde net des variations de la juste valeur des immeubles de placement en cours d'exercice, montant qui sera comptabilisé en réserves dans le cadre de l'affectation du résultat.

La 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 correspond à l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt efficaces au sens de l'IAS 39 conclus par la sicafi. Ce poste négatif se contracte légèrement à € 2,0 millions contre € 2,5 millions l'an passé. Ce poste influence de manière négative, mais latente, les fonds propres de Home Invest Belgium, et dès lors la valeur nette d'inventaire par action, à concurrence de précisément € 0,64.

Les dettes financières non courantes sont en augmentation à € 64,6 millions, par rapport à € 59,4 millions il y a un an (8,7%), quatre lignes de crédit venant à échéance en 2013¹ et étant dès lors comptabilisées parmi les dettes financières courantes pour un total de € 15,7 millions.

Les dettes financières courantes diminuent à € 16,2 millions contre seulement € 25 millions en 2011. A noter que ce poste comprend également les garanties locatives reçues.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes s'élèvent à € 2,5 millions contre € 8,2 millions l'an passé. Cette évolution

s'explique par la provision de 6,2 millions comptabilisée en 2011 pour la finition du projet situé au coin des rue Belliard et Industrie – facture reçue et payée en 2012. Elles recouvrent des dettes fournisseurs à concurrence de € 1,5 million, des loyers perçus d'avance à concurrence de € 0,5 million, et enfin, des dettes fiscales à l'impôt des sociétés pour € 0,5 million.

Les autres passifs courants s'élèvent à € 0,6 million, montant quasi inchangé par rapport à l'an passé ; ils comprennent les dividendes des exercices antérieurs non encore réclamés par les actionnaires, à concurrence de € 0,04 million.

Les comptes de régularisation sont en augmentation de € 0,7 million.

Enfin, la valeur nette d'inventaire par action² s'élève à € 58,73 contre € 57,58 au 31 décembre 2011, en croissance de 2%. La valeur nette d'inventaire par action, calculée selon le référentiel EPRA (c.à.d. hors impact latent des instruments de couvertures) se monte quant à elle à € 60,40 contre € 58,89 il y a un an (croissance de 2,5%).



GIOTTO (EVERE)



GIOTTO (EVERE)

1 Les quatre lignes de crédit qui viennent à échéance en 2013 représentent 18,7% de l'endettement total de la sicafi. Home Invest Belgium met tout en oeuvre pour renégocier les lignes de crédit avant leur échéance finale et obtenir un étalement équilibré des échéances des lignes de crédit dans le temps. Ainsi les échéances finales sont étalées entre 2013 et 2019 (cfr chapitre "Facteurs de risque" - "Risque de liquidité et de structure de la dette").

2 Calculée en excluant les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

► Résultats consolidés 2012

	31/12/12	31/12/11
I. Revenus locatifs (+)	16 814 467	15 724 617
III. Charges relatives à la location (+/-)	-312 211	-188 448
RESULTAT LOCATIF NET	16 502 255	15 536 169
IV. Récupération de charges immobilières (+)	116 604	83 656
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	404 700	400 830
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1 346	0
RESULTAT IMMOBILIER	15 396 011	14 464 254
IX. Frais techniques (-)	-1 157 926	-923 309
X. Frais commerciaux (-)	-482 542	-541 340
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-156 258	-358 203
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 997 825	-1 739 400
CHARGES IMMOBILIERES	-3 794 551	-3 562 253
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11 601 461	10 902 000
XIV. Frais généraux de la société (-)	-648 065	-539 388
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	10 953 396	10 362 613
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3 856 947	6 449 248
RESULTAT D'EXPLOITATION	17 645 768	18 908 409
XX. Revenus financiers (+)	114 348	188 741
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-2 935 804	-2 797 080
XXII. Autres charges financières (-)	-50 747	-34 754
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 124 636	-1 423 915
RESULTAT FINANCIER	-5 996 839	-4 067 008
RESULTAT AVANT IMPOT	11 648 929	14 841 402
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-16 944	-7 814
IMPOT	-16 944	-7 814
RESULTAT NET	11 631 985	14 833 588
RESULTAT NET PAR ACTION	3,82	5,09
Nombre d'actions moyen ¹	3 043 231	2 912 933
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	4 939 612	6 287 791
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	1,62	2,16
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	8 064 248	7 711 706
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	2,65	2,65
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	6 692 372	8 545 797
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	2,20	2,93
RESULTAT DISTRIBUTABLE	10 960 219	10 202 475
RESULTAT DISTRIBUTABLE PAR ACTION	3,60	3,50
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avant Résultat sur Ptf / Résultat immobilier)	71,14%	71,64%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Résultat sur Ptf / Résultat immobilier)	32,19%	43,53%
Marge nette courante (Résultat net hors Résultat Sur Ptf / Résultat immobilier)	32,08%	43,47%
Dividende par action proposé	3,25	3,00
Taux de distribution consolidé	90,24%	85,65%

1 Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en autocontrôle

► Commentaires sur les résultats 2012

Le résultat locatif net

Les *revenus locatifs* se montent à € 16,8 millions contre € 15,7 millions en 2011 (+6,9%), sous l'influence positive des acquisitions fin 2011 générant des revenus en année pleine en 2012 et la réception de l'hôtel « Adagio Access Brussels Europe » à la fin du 3ème trimestre 2012 et ce nonobstant l'érosion des loyers entraînée par les ventes réalisées en cours d'année.

Les *charges relatives* à la location ont augmenté à € 0,3 million contre € 0,2 million en 2011, sous l'influence notamment des réductions de valeur sur créances commerciales qui ont tendance à augmenter dans un contexte conjoncturel plus difficile.

Le *résultat locatif net* s'élève ainsi à € 16,5 millions pour € 15,5 millions un an plus tôt, en croissance de 6,2%.

Le résultat immobilier

Les *charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire* sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la sicafi et restent quasi inchangés à € 1,6 million. Une partie de ces précomptes (€ 0,4 million) a toutefois pu être répercutée auprès de certains locataires conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos). En conséquence, le résultat immobilier se

monte à € 15,4 millions contre € 14,5 millions un an plus tôt, en croissance de 6,4%.

Les charges immobilières

Les *frais techniques* recouvrent les frais d'entretien propriétaire et les frais de rénovation. Ils totalisent € 1,2 million, en hausse de 25,4%, par rapport à € 0,9 million en 2011.

Les *frais commerciaux* sont quasi inchangés à € 0,5 million. Ils comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux, ainsi que les honoraires d'avocats exposés dans le cadre d'une gestion locative stricte du portefeuille.

Les *charges et taxes sur immeubles non loués* se montent à € 0,2 million, en baisse de 56,4% et représentent les charges que la sicafi doit supporter à chaque vacance locative. Elles sont donc directement fonction du taux d'occupation des immeubles du portefeuille. Leur hausse en 2011 s'explique par la nouvelle politique d'arbitrage du portefeuille, qui entraîne, dans les biens sélectionnés pour être vendus, une vacance locative plus importante.

Les *frais de gestion immobilière* représentent les frais de personnel et de fonctionnement, les honoraires du Management exécutif et ceux payés à la SA Estate & Concept pour la gestion



JOURDAN 85 (SAINT-GILLES)



JOURDAN 85 (SAINT-GILLES)

du complexe Résidences du Quartier Européen. Ils s'élevaient à € 2,0 million contre € 1,7 million un an plus tôt, en progression de 14,9%. La hausse de ce poste s'explique par le renforcement des équipes internes de vente, d'analyse et de soutien administratif, avec l'engagement de nouveaux collaborateurs.

Au total, les *charges immobilières* sont en augmentation de 6,5% à € 3,8 millions par rapport aux € 3,6 millions de l'an passé ; cette hausse réduite et contrôlée s'explique par l'augmentation délibérée des frais de gestion commentée ci-avant, dans le cadre de la stratégie de croissance et d'arbitrage de la sicafi.

Le résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles se monte dès lors à € 11,6 millions, en progression de 6,4% par rapport au résultat de € 10,9 millions enregistré en 2011.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les *frais généraux* de la sicafi englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et la gestion de la société. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de la sicafi (NYSE Euronext Brussels, autorité de contrôle, taxe d'abonnement au SPF Finances, ...), les honoraires du Commissaire, des conseillers et de l'expert immobilier agréé de la sicafi. Ils ont progressé de 20,2% par rapport à 2011, notamment sous l'influence négative de frais externes liés à l'étude de nouveaux dossiers d'investissement.

Il en résulte un *résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille* de € 11,0 millions, en amélioration de près de 5,7% par rapport au résultat noté fin 2011 (€ 10,4 millions).

Le résultat d'exploitation

Le *résultat sur portefeuille* est à nouveau positif à € 6,7 millions, à comparer à l'excellent résultat de 2011 de € 8,5 millions. Ce bon résultat de 2012 s'explique, d'une part, par la variation largement positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de € 3,9 millions (€ 6,5 millions en 2011), mais aussi par les importantes plus-values réalisées qui passent de € 2,1 millions en 2011 à € 2,8 millions en 2012, en nouvelle hausse de 35,2% (+101% déjà en 2011). Ce résultat appréciable témoigne pour la huitième

année consécutive de la capacité de Home Invest Belgium à générer des plus-values dans l'intérêt de ses actionnaires.

Le *résultat d'exploitation*, après prise en compte du résultat sur portefeuille, s'élève ainsi à € 17,6 millions, par rapport aux € 18,9 millions de 2011.

Le résultat financier

Les *revenus financiers* de € 0,1 million comprennent les intérêts créditeurs perçus et les redevances de location financement.

Les *charges d'intérêt* sont en légère progression de 5,0%, nonobstant l'endettement qui reste stable, dans un marché bancaire où les taux restent extrêmement bas, mais où par contre les marges sur crédits sont en augmentation significative.

Les *variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers* représentent la charge purement latente découlant de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture inefficaces au sens du référentiel IFRS. Ils passent de - € 1,4 million à - € 3,1 million (+119%).

Au total, le *résultat financier* (négatif) augmente de 47,5% à € - 6,0 millions.

Le résultat net – Le résultat net courant – Le résultat net courant hors IAS 39 – Le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium, sous l'influence d'éléments purement latents, affiche un retrait de 21,6%, passant de € 14,8 millions en 2011 à € 11,6 millions en 2012. Le résultat net courant s'élève à € 4,9 millions (-21,4%), influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (impact IAS 39).

Le résultat net courant hors IAS 39 reflète l'amélioration de la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents. Il progresse de manière appréciable (+4,6% par rapport à 2011).

Le résultat distribuable progresse quant à lui de manière appréciable, passant de € 10,2 millions en 2011 à € 11,0 millions pour 2012.

L'évolution des marges

Les marges réalisées ont évolué comme suit :

- la marge d'exploitation : 71,14% contre 71,64% ;
- la marge opérationnelle avant impôt : 32,19% contre 43,53% ;
- la marge nette courante : 32,08% contre 43,47%.

L'évolution apparemment divergente de ces marges trouve son origine dans l'augmentation des charges financières sous l'influence négative, mais purement latente, de l'IAS 39 sur la comptabilisation des instruments de couverture inefficaces.

Affectation du résultat

Le *résultat distribuable* consolidé¹ s'élève à € 11,0 millions contre € 10,2 millions il y a un an. Il se rapporte à un *nombre moyen pondéré d'actions* ayant pleine jouissance égal à 3 043 231 actions.

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

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

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

- de transférer aux réserves et au résultat à reporter un montant global de € 1 363 613,44 ;
- de distribuer au titre de rémunération de capital **un dividende de € 3,25 par action**, soit € 9 932 464,75²

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif à la comptabilité des sicafi, dès lors qu'il est supérieur au minimum requis de 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (€ 8 991 518,43), diminuée de la réduction nette de l'endettement de la société au cours de l'exercice (€ -2 999 861,09), tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires. Ce minimum requis s'élève à € 5 991 657,34.

Suivant la législation actuellement en vigueur, ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15%. Le traitement fiscal du dividende depuis le 1^{er} janvier 2013 est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent ».

En cas d'approbation du dividende proposé par l'Assemblée générale, il sera payable à partir du 17 mai 2013 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées, et aux guichets de BNP Paribas Fortis Banque, contre remise du coupon n°16 détaché du solde existant d'actions au porteur.



CITY GARDENS (LOUVAIN)

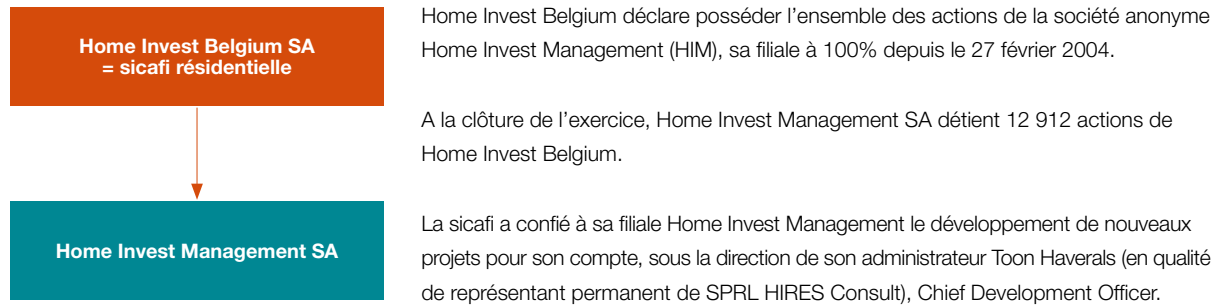


COLOMBUS (JAMBES)

1 Le résultat distribuable statutaire calculé conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, s'élève à € 11 239 398.

2 Ce dividende est déterminé sur base des comptes statutaires.

► Structure – participations – actions propres détenues



► Honoraires du Commissaire (base consolidée)

Le Commissaire a bénéficié d'honoraires s'élevant au total à € 34 556,16 HTVA répartis comme suit :

- Emoluments du Commissaire : € 27 107,50
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le Commissaire :
 1. Autres missions d'attestation : néant
 2. Autres missions extérieures à la mission de révision : € 5 741,25
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié :
 1. Missions de conseils fiscaux : € 1 707,41€

► Facteurs de risque

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

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

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

EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

► L'acquisition des immeubles du certificat immobilier « Louvain-la-Neuve 1976 »

Le début de l'exercice 2013 a vu la concrétisation du dossier Louvain-la-Neuve, par la signature de l'acte authentique d'acquisition des actifs en date du 25 janvier 2013 (voir ci-dessus).

► Réception provisoire des appartements rue Belliard intervenue au 1^{er} trimestre 2013

La réception provisoire des six appartements Rue Belliard 21 à 1000 Bruxelles a été accordée en date du 18 février 2013, mettant ainsi un terme au développement du projet « Belliard/Industrie » mené à bien par le groupe Nexity pour le compte de Home Invest Belgium.

► Nouvelle ligne de crédit

Une nouvelle ligne de crédit d'un montant de € 25 millions a été contractée début janvier 2013 auprès de la banque Belfius avec échéance finale le 31 janvier 2019.

► Renouvellement du mandat du Commissaire

Sous réserve de l'accord de la FMSA, sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2013 de procéder au renouvellement du mandat du commissaire actuel, Monsieur Karel Nijs, pour une durée de 3 ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2016, en raison de l'expiration de son mandat à l'échéance de la même Assemblée.

Aucun autre événement significatif n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

PREVISIONS 2013

Hypothèses

Périmètre :

Les prévisions pour l'exercice 2013 ont été réalisées au niveau consolidé en tenant compte de :

- l'entrée dans le patrimoine du portefeuille d'immeubles du certificat immobilier «Louvain-la-Neuve 1976» le 25 janvier 2013 ;
- l'entrée dans le patrimoine de nouveaux immeubles, provenant d'acquisitions, pour un total de € 15 millions au cours de l'exercice;
- la vente progressive à la découpe de différents biens immobiliers clairement sélectionnés comme ne faisant plus partie de la stratégie d'investissement à moyen terme de la sicafi, mais dont la vente devrait dégager des plus-values importantes.

Evolution des loyers – Taux d'occupation

Compte tenu du contexte économique, une hypothèse prudente de 0,83% de croissance des loyers (inflation comprise) a été retenue, tandis que le taux d'occupation global prévisionnel a été estimé à 94,5%.

Entretien et réparations – Frais de gestion et de courtage

Les prévisions ont été établies immeuble par immeuble, sur base de l'expérience acquise par le passé, de la connaissance approfondie des immeubles par l'équipe de gestion, plus

particulièrement leur taux d'occupation, le taux de rotation des locataires, le niveau des loyers et des charges opérationnelles d'entretien et de rénovation.

Taux d'intérêt

En ce qui concerne le coût de «funding»¹, les prévisions tiennent compte des dernières anticipations en matière de taux d'intérêt sur les marchés monétaire et des capitaux, ainsi que de la situation actuelle des marges bancaires. Il a ainsi été supposé que les taux à 3 mois (hors marge) s'élèveraient à 0,50%, tandis que le taux à 5 ans (IRS à 5 ans hors marge) monterait à 1%.

Le Conseil d'administration et le Management exécutif peuvent exercer une certaine influence sur la réalisation plus ou moins grande des hypothèses suivantes : le périmètre du portefeuille, le niveau des loyers, le taux d'occupation et le coût de funding (marge). L'hypothèse d'inflation en revanche est totalement en dehors de leur contrôle.

Compte tenu de l'incertitude découlant de la situation économique actuelle, notamment en matière d'évolution des valeurs immobilières et de celle des instruments de couverture, les prévisions publiées ci-après sont limitées à quelques chiffres-clé du seul exercice 2013 et ne reprennent ni projection de la variation de juste valeur des immeubles de placement ou des instruments de couverture de taux, ni bilans prévisionnels.

Chiffres-clés prévisionnels pour 2013

	Réalisé 2012	Estimé 2013
Résultat locatif net	16 502 255	18 984 279
Résultat immobilier	15 396 011	17 788 979
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10 953 396	12 330 737
Résultat net	11 631 985	12 641 169
Résultat net courant hors IAS 39	8 064 248	8 359 519
Résultat net courant hors IAS 39 par action	2,65	2,73
Résultat distribuable	10 960 219	11 849 077
Résultat distribuable par action	3,60	3,87

¹ Le coût de funding correspond aux charges financières encourues sur les lignes de crédits bancaires.

DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

► Code de référence

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 (« **Code 2009** ») ainsi que de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des sociétés.

L'Arrêté royal du 6 juin 2010 a consacré le Code 2009 comme seul code applicable. Le Code 2009 est disponible sur le site internet du Moniteur belge, ainsi que sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

Home Invest Belgium adhère aux principes du Code 2009, tout en prenant en considération les spécificités de la société. Home Invest Belgium estime se conformer à l'ensemble des dispositions du Code précité, à l'exception des points suivants (application du principe de « comply or explain ») :

- certains administrateurs ont été élus pour une durée supérieure à 4 ans, afin d'assurer un bon échelonnement des mandats au fil des années (dérogation au principe 4.6) ;
- l'évaluation de la contribution individuelle de chaque administrateur et membre des comités spécialisés

(« assessment »), se fait de manière continue (et non pas périodique), compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil d'administration, et lors des renouvellements de mandats (dérogation au principe 4.11) ;

- le Comité d'audit, composé de 4 administrateurs, ne comporte pas une majorité d'administrateurs indépendants, mais seulement deux administrateurs indépendants. Cette composition déroge au Code 2009, tout en restant conforme au prescrit de l'article 526 bis du Code des sociétés (dérogation au point 5.2./4 de l'annexe B) ;
- les règles de rémunération des membres du Management exécutif peuvent potentiellement diverger des recommandations reprises dans le Code 2009 ; voir ci-après « Rapport de rémunération » (dérogation au point 7.18).

La **Charte de gouvernance d'entreprise** décrit les règles de gouvernance applicables au sein de la société. La Charte a été établie par le Conseil d'administration de Home Invest Belgium et peut être consultée sur le site internet de la société www.homeinvestbelgium.be.

► Contrôle interne et gestion des risques

Conformément à la réglementation applicable, Home Invest Belgium a mis en place des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre de l'établissement de l'information financière.

Le Conseil d'administration et les différents Comités spécialisés sont responsables de l'identification et de l'évaluation des risques inhérents à la société et du suivi de la mise en place d'un processus de contrôle interne.

Le Management exécutif est, quant à lui, responsable de la mise en place d'un processus de gestion des risques

et de contrôle interne adapté à son fonctionnement et à l'environnement dans lequel elle évolue.

Le **contrôle interne** représente une succession d'actions qui permet à la société de réaliser son activité. Le contrôle interne est intégré dans la planification des activités.

La méthodologie pour décrire et analyser le contrôle interne mis en place s'organise autour des composantes suivantes :

1) L'environnement de contrôle interne

Les éléments principaux de la composante « environnement de contrôle interne » consistent en :

- une définition claire des rôles des organes de gestion respectifs : Conseil d'administration, Comités spécialisés, Management exécutif;
- une vérification continue par chaque organe de gestion, dans le cadre de son rôle respectif, de la conformité de toute décision et/ou action à la stratégie de la société ;
- une culture du risque : Home Invest Belgium adopte une attitude de bon père de famille afin de rechercher des revenus stables et récurrents ;
- l'application stricte des normes d'intégrité et d'éthique au travers une Charte de gouvernance d'entreprise et un Code de Conduite traitant notamment des conflits d'intérêts, d'achat et de ventes d'actions et de prévention d'abus de bien sociaux ainsi que l'existence d'un Compliance Officer.

Des acteurs externes participent également à cet environnement de contrôle des risques, notamment la FSMA, le commissaire, l'expert immobilier agréé, les conseillers juridiques, les banques, les analystes financiers et les actionnaires.

2) L'analyse des risques

Une identification et une évaluation des risques principaux se réalise sur une base semestrielle par le Conseil d'administration, donnant lieu à publication dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les risques font aussi l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices périodiques par le Conseil d'administration à l'occasion de ses réunions. Cette analyse de risques donne lieu à des actions de remédiation par rapport aux éventuelles vulnérabilités identifiées. Pour le détail des risques, voir le chapitre « Facteurs de risques » du présent rapport financier annuel.

3) Les activités de contrôle

Les contrôles sont mis en œuvre à travers notamment :

- le suivi des indicateurs clés de performance (taux d'occupation, taux d'endettement, etc.) ;
- la revue des écarts entre le budget et le réalisé

qui se fait de manière régulière par le management exécutif sur base de KPI's (« Key Performance Indicators ») et de façon trimestrielle par le comité d'audit et le Conseil d'administration ;

- la prise de toute décision d'investissement au sein du Conseil d'administration ;
- les pouvoirs de représentation : dans tous les cas constitutifs d'un acte de disposition se rapportant à un bien immobilier (tel que défini à l'article 2, 20° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafs immobilières), la société est représentée par deux administrateurs agissant conjointement sauf si la transaction porte sur un bien dont la valeur est inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et € 2,5 millions, auquel cas la société sera valablement représentée par un administrateur seul ;
- conformément à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, chaque transaction d'acquisition ou de cession de biens immobiliers peut être reconstituée quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur base des conventions sous seing privé ou des actes notariés ; elle fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de la sicafi et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Par ailleurs, la sicafi a mis en place des mesures de contrôle spécifiques afin de faire face à ses principaux risques financiers (voir chapitre « Facteurs de risque »).

4) L'information et la communication

L'information et la communication permettent à l'entreprise de gérer, de suivre et de contrôler les opérations en cours.

La communication mise en place par la sicafi est adaptée à la taille de l'entreprise et repose essentiellement sur les communications internes journalières entre le management et le personnel, les réunions de travail et les échanges par e-mail.

La pérennité des données informatiques est assurée par un système de back-up continu sur disque dur et journalier sur tape, dont le stockage est confié à une société externe.

► Organes de décision

Conseil d'administration

Composition et évolution

Les administrateurs sont choisis en raison de leur compétence et de la contribution qu'ils peuvent apporter à l'administration de la société.

Au début de l'exercice, le Conseil comptait 9 membres. Le mandat de Monsieur Gaëtan Hannecart est venu à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 2 mai 2012 de sorte que, depuis cette date, le Conseil compte 8 administrateurs, soit 1 administrateur exécutif (l'administrateur délégué) et 7 administrateurs non-exécutifs. Sur les 7 administrateurs non-exécutifs, 4 administrateurs sont indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

Des engagements ont été pris envers les deux actionnaires les plus importants de la sicafl - le Groupe Van Overstraeten et AXA Belgium - en matière de représentation au Conseil d'administration (deux mandats pour le Groupe Van Overstraeten, un mandat pour AXA Belgium). Actuellement, les administrateurs visés par ces engagements sont Messieurs Liévin et Johan Van Overstraeten pour le Groupe Van Overstraeten et Monsieur Guy Van Wymersch-Moons pour AXA Belgium.

Le Conseil d'administration a pris connaissance des recommandations de la Commission corporate governance du 11 janvier 2011 concernant des administrateurs féminins. Le Conseil veillera à s'y conformer notamment lorsque des mandats d'administrateurs deviendront vacants dans le futur.



① **Eric Spiessens**

Administrateur indépendant

③ **Guillaume Botermans**

Administrateur indépendant

⑤ **Xavier Mertens**

Administrateur délégué

⑦ **Luc Delfosse**

Administrateur indépendant

② **Koen Dejonckheere**

Administrateur indépendant

④ **Liévin Van Overstraeten**

Administrateur

⑥ **Guy Van Wymersch-Moons**

Président du Conseil
d'administration

⑧ **Johan Van Overstraeten**

Administrateur

ADMINISTRATEURS



**Xavier
Mertens**

Administrateur
délégué



**Guy
Van Wymersch-Moons**

Président
et Administrateur



**Luc
Delfosse**

Administrateur
indépendant



**Johan
Van Overstraeten**

Administrateur

Début premier mandat	17 décembre 2002	6 mai 2009	19 septembre 2007	18 août 2010
Adresse professionnelle	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles	AXA Belgium SA, boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles	Delficom, Kapucijnendreef 62, 3090 Overijse	VOP SA, avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles
Autres fonctions	néant	General Manager of Real Estate de AXA Belgium SA	néant	Administrateur de VOP SA
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice	100%	100%	90%	100%
Rémunération et avantages pendant l'exercice	voir ci-après	jetons de présence de € 5 000 (réunions du Conseil d'administration) et € 1 200 (réunions de Comités)	jetons de présence de € 4 500 (réunions du Conseil d'administration) et de € 600 (réunions de Comités)	jetons de présence de € 5 000 (réunions du Conseil d'administration) et de € 3 000 (réunions de Comités)
Nombre d'actions HIB détenues	920	néant	néant	128 569
Expiration mandat	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2014	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015
Formation/expérience	Licencié en droit (KUL), Master in Business Administration (Lancaster), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités notamment à la Banque Anhyp et chez Fortis Real Estate	Licencié en droit (UCL), Licencié en notariat (UCL), DES en droit de l'environnement (Facultés Universitaires Saint-Louis), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe AXA Belgium	Licencié en sciences économiques et financières (ICHEC), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités, notamment au sein des groupes Codic, CDP, IVG et Wilma	Jan Van Ruusbroeck College Laeken (1973) disposant en outre d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier
Autres mandats ¹	Home Invest Management SA, UPSI-BVS, ULI Belgium, Emix SPRL	Blauwe Toren SA, Brustar One SA, Cabesa SA, Cornaline House SA, Evers Freehold SA, Immo Instruction SA, Immo Jean Jacobs SA, Immobilière du Parc Hôtel SA, Immo Zellik SA, Instruction SA La Tourmaline SA, Leasinvest Real Estate SCA, Leg II Meer 15 SA, Leg II Meer 22-23 SA, Leg II Meer 42-48 SA, Lex 65 SA, Marina Building SA, Messancy Réalisation SA, MUCC SA, Parc Louise SA, QB19 SA, Immo RAC Hasselt SA, Royaner SA, Royawyn SA, Sodimco SA, The Bridge Logistics SA, Transga SA, Trèves Freehold SA, Trèves Leasehold SA, Vepar SA, WaterLeau SA, Zaventem Properties SA, Zaventem Properties II SA*, Upar SA, Beran SA, Immo Jean Jacobs SA, WOM, UPSI SA, Leasinvest Immo LUX, Froissart Léopold SA, Parc Léopold SA, Maison de l'Assurance SCRL, Wetinvest III SA, Parc de l'Alliance SA	IVG Real Estate Belgium SA*, Property Security Belgium SA*, Batipromo SA*, Asticus Europe GIE*, Opus II SARL Lxbg*, Stodieck Beteiligung I Lxbg, Stodieck Beteiligung II Lxbg, Wertkonzept Holland IV Berlin*, Wertkonzept Holland V Berlin*, Organisation Immobilière SA*, ASBL Jazz Station, ASBL FCM Brussels Strombeek*, Régie Communale Autonome de Saint-Josse-ten-Noode, Centre Mommens SA*, BECI*, Promenades Vertes SA*, SA Simazone, NV Crommelynck, Galerie des Carmes SA	VOP SA, Immovo SA, Sippelberg SA, Rolem Belgium SA, Cocky SA, Stavos Luxembourg SA (G.D. du Luxembourg), Stichting Administratiekantoor Stavos NV (Nederland)

¹ Il s'agit des mandats exercés par les administrateurs dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années. Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

AU 31 DECEMBRE 2012 :



**Eric
Spiessens**

Administrateur
indépendant

3 mai 2011

ACW,
Chaussée de Haecht 579,
1030 Bruxelles

Membre du Comité de Direction
d'Auxipar NV

70%

jetons de présence de
€ 3 500 (réunions du Conseil
d'administration) et de € 600
(réunions de Comités)

néant

Assemblée générale ordinaire
à tenir en 2015

Licencié en Sociologie
(KU Leuven), agrégé de
l'enseignement secondaire,
ingénieur pour les sciences
sociales (KU Leuven), ayant
rempli diverses fonctions à
responsabilités notamment
au sein du groupe ARCO

Gimv NV, Auxipar NV, VEH
CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi
NV, DG Infra+ NV, EPC CVBA,
Sint-Jozefskredietmaatschappij
NV, Livingstones CVBA



**Koen
Dejonckheere**

Administrateur
indépendant

3 mai 2011

Gimv NV,
Karel Oomsstraat 37,
2018 Antwerpen

CEO de Gimv NV

80%

jetons de présence de
€ 4 000 (réunions du Conseil
d'administration)

néant

Assemblée générale ordinaire
à tenir en 2015

Ingénieur civil (Gand) et MBA
(IEFSI, France)

Gimv NV, Noorderman NV,
Invest at Value NV, Capman Plc
(Finlande), DG Infra, Biotechfonds
Vlaanderen NV, Voka-VEV,
Fusieziekenhuis Roeselare-
Menen, Membre du Comité
de Direction VBO-FBE



**Guillaume
Botermans**

Administrateur
indépendant

2 mai 2007

Arm-Stones Partnership SPRL,
avenue Louise 505,
1050 Bruxelles

Associé gérant de Arm-Stones
Partnership SPRL, Administrateur
de Pro Materia ASBL

100%

jetons de présence de
€ 5 000 (réunions du Conseil
d'administration) et de € 5 100
(réunions de Comités)

néant

Assemblée générale ordinaire
à tenir en 2016

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

Paribacert I*, Paribacert II*,
Paribacert III*, Immorente*,
Artesimmo*, Arm-Stones
Partnership SPRL, Pro Materia
ASBL, M2 SA



**Liévin
Van Overstraeten**

Administrateur

23 mai 2008

VOP SA,
avenue du Sippelberg 3,
1080 Bruxelles

Administrateur délégué
de VOP SA

100%

jetons de présence de
€ 5 000 (réunions du Conseil
d'administration) et de € 900
(réunions de Comités)

128 671

Assemblée générale ordinaire
à tenir en 2014

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

VOP SA, Immo SA,
Sippelberg SA, Rolem Belgium
SA, Cocky SA, Stichting
Administratiekantoor Stavos,
Stavos Luxembourg SA,
Robelproduct SRL* (Roumanie),
Robeldoors SRL* (Roumanie),
Belconstruct SRL* (Roumanie),
Immorobel SRL* (Roumanie),
C&C SRL* (Roumanie)

Rapport d'activités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration agit dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires. 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 sicafi, ainsi que le rapport financier annuel et semestriel ainsi que les déclarations intermédiaires ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers et au public ;
- approuver les rapports de fusion, décider de l'utilisation du capital autorisé et convoquer les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- déléguer la gestion journalière au Management exécutif, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumettre un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle.

Outre l'exécution de ses 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. Ainsi le Conseil a notamment approuvé d'acquiescer l'ensemble des droits réels du certificat immobilier « Louvain-la-Neuve 1976 » ;
- l'étude et le choix de lignes directrices pour le développement, la diversification et la stratégie de Home Invest Belgium (dont notamment le développement pour compte propre de dossiers de développement, l'insourcing de la gestion technique du portefeuille de la sicafi en région Bruxelloise) ;
- le refinancement de la dette et la politique de couverture du risque de taux ;
- la fusion par absorption de la SA Belliard 21 ;
- l'organisation interne de la sicafi.

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

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium s'est réuni 10 fois.

Les règles de quorum et de prise de décision sont précisées aux articles 16 et 17 des statuts de la société.

Conformément à l'article 16 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. »

Article 17 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. En cas d'égalité de voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante. Dans des cas exceptionnels, conformément à l'article 521 du Code des sociétés, lorsque la nécessité urgente et l'intérêt de la société l'exigent, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par accord écrit unanime des administrateurs et/ou dans le cadre d'une téléconférence. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en œuvre du capital autorisé. »

Comités spécialisés

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

Comité d'investissement

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

Le Comité d'investissement s'est réuni 11 fois au cours de l'exercice écoulé et se compose des personnes suivantes :

- **Xavier Mertens**, Administrateur délégué et Président du Comité d'investissement
Présence au Comité durant l'exercice : 11/11
- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant
Présence au Comité durant l'exercice : 11/11
- **Sophie Lambrighs (jusqu'au 10 octobre 2012)**, Représentant AXA Belgium
Présence au Comité durant l'exercice : 10/10

- **Alain Verheulpen (à partir du 21 novembre 2012)**,
Représentant AXA Belgium
Présence au Comité durant l'exercice : 1/1
- **Johan Van Overstraeten**, Administrateur
Présence au Comité durant l'exercice : 10/11

Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un Comité d'audit - étant donné que la sicafi remplit 2 des 3 critères d'exclusion repris à l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés - le Conseil d'administration de la sicafi a néanmoins décidé de le mettre en place.

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

- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant,
Président du Comité d'audit
Présence au Comité durant l'exercice : 4/4
- **Guy Van Wymersch-Moons**, Administrateur et Président du Conseil
Présence au Comité durant l'exercice : 4/4
- **Liévin Van Overstraeten**, Administrateur
Présence au Comité durant l'exercice : 3/4
- **Eric Spiessens**, Administrateur indépendant
Présence au Comité durant l'exercice : 2/4

Le commissaire de la sicafi a assisté à chaque réunion du Comité d'audit en 2012.

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

- reporting financier consistant notamment dans le suivi de l'intégrité et de l'exactitude de l'information chiffrée et de la pertinence de normes comptables appliquées ;
- évaluation des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques ;
- suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Rapport d'activités

Pendant l'exercice 2012, les points suivants ont notamment été abordés :

- revue trimestrielle des comptes ;
- refinancement de la dette et politique de couverture du risque de taux ;
- évolution du taux de vacance locative ;
- suivi des recommandations du Commissaire concernant le contrôle des procédures internes ;
- informatisation de l'activité de développement.

Tableau récapitulatif de la composition du Conseil d'administration et des Comités :

	Conseil d'administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération
Guy Van Wymersch – Moons	Président	-	Membre	Président
Xavier Mertens	Administrateur délégué	Président	-	-
Guillaume Botermans	Administrateur indépendant	Membre	Président	Membre
Luc Delfosse	Administrateur indépendant	-	-	Membre
Gaëtan Hannecart	Administrateur (jusqu'à l'AGO du 2 mai 2012)	-	-	-
Johan Van Overstraeten	Administrateur	Membre	-	-
Liévin Van Overstraeten	Administrateur	-	Membre	-
Eric Spiessens	Administrateur indépendant	-	Membre	-
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant	-	-	-
Sophie Lambrighs	-	Membre (jusqu'au 10 octobre 2012)	-	-
Alain Verheulpen	-	Membre (à partir du 21 novembre 2012)	-	-
Michel Pleeck	Président honoraire			

1 Il s'agit du nombre moyen de salariés qui est inférieur au seuil de 250 personnes et du chiffre d'affaires net annuel qui est inférieur au seuil de € 50 000 000.

Comité de nomination et de rémunération

Un seul Comité, regroupant à la fois les compétences en matière de nomination et de rémunération, a été constitué au sein de Home Invest Belgium.

Le Comité de nomination et de rémunération s'est réuni 2 fois au cours de l'exercice écoulé et se compose des personnes suivantes :

- **Guy Van Wymersch-Moons**, Administrateur, Président du Conseil et Président du Comité de nomination et de rémunération
Présence au Comité durant l'exercice : 2/2
- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant
Présence au Comité durant l'exercice : 2/2
- **Luc Delfosse**, Administrateur indépendant.
Présence au Comité durant l'exercice : 2/2

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

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

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

Rapport d'activités

Au cours de l'exercice 2012, il s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évolution de la composition du Conseil d'administration ;
- l'évaluation des performances des membres du management exécutif pour l'année 2011 et détermination de leurs honoraires variables pour cet exercice ;
- la détermination d'objectifs individuels pour les membres du management exécutif pour l'exercice 2012;
- les conditions d'engagement de Monsieur Toon Haverals comme Head of Project Development (en sa qualité de représentant de la SPRL Hires Consult).



ALLIÉS - VAN HAELEN
(FOREST)



VOISIN
(WOLLUWÉ-SAINT-PIERRE)

Management Exécutif

Home Invest Belgium a désigné un Management exécutif au sens de l'article 39 de la loi du 3 août 2012.

Les responsabilités et le fonctionnement du Management exécutif sont détaillés dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium. Cette charte peut être consultée sur le site internet de la société www.homeinvestbelgium.be.

Le Management exécutif est composé de :



Jean-Luc Colson

Chief Financial Officer²
de Home Invest Belgium

Xavier Mertens

Chief Executive Officer
de Home Invest Belgium

Filip Van Wijnendaele

Chief Operating Officer³
de Home Invest Belgium

Début premier mandat	21 janvier 2010	17 décembre 2002	16 juin 2011
Adresse professionnelle	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles
Autres fonctions	Administrateur de Home Invest Management SA	néant	néant
Rémunération et avantages pendant l'exercice	voir ci-après	voir ci-après	voir ci-après
Nombre d'actions HIB détenues	néant	920	néant
Formation/expérience	Gradué en comptabilité (HEMES SAINTE MARIE), ayant rempli diverses fonctions financières notamment chez AXA Belgium, ING Real Estate et Home Invest Belgium	Licencié en droit (KUL), Master in Business Administration (Lancaster), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités notamment à la Banque Anhyp et chez Fortis Real Estate	Licencié et agrégé en sciences commerciales et consulaires (HUB), DES en communication d'affaires (KUL), post-graduat en immobilier (KULAK), ayant rempli diverses fonctions à responsabilité, notamment chez Immobilier Hugo Ceusters et la Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB)
Autres mandats ¹	la SPRLU Ylkatt n'a pas de mandats d'administrateur. Son représentant permanent, Jean-Luc Colson, est administrateur (gérant) des sociétés suivantes : Home Invest Management SA et Ylkatt SPRLU.	Home Invest Management SA, UPSI-BVS, ULI Belgium, Emix SPRL.	la SPRLU FWV Consult n'a pas de mandats d'administrateur. Son représentant permanent, Filip Van Wijnendaele a exercé un mandat de membre du Comité de Direction dans la SA Immobiliën Hugo Ceusters.

1 Il s'agit des mandats exercés par les membres du Management exécutif dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années.
Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

2 En sa qualité de représentant permanent de la SPRLU Ylkatt.

3 En sa qualité de représentant permanent de la SPRLU FWV Consult.

Le Management exécutif assure la gestion journalière de la société, exécute la stratégie arrêtée par le Conseil d'administration et en fait rapport au Conseil d'administration.

Son rôle est multiple et consiste notamment dans les missions suivantes :

- la gestion du portefeuille immobilier de la société: la présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Comité d'investissement et au Conseil d'administration ainsi que la négociation et finalisation des contrats y afférents ; la location et le renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location ; la gestion des litiges ; le suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles ; le suivi et la coordination des projets de développement de projets pour compte propre, etc. ;
- l'optimisation du financement de la société : la conduite des négociations avec les institutions financières en matière

de demandes de crédit, de refinancement et de souscription d'instruments de couverture de taux, etc. ;

- la gestion du personnel : le recrutement et le licenciement des membres du personnel qui ne font pas partie du management exécutif, la gestion de leurs contrats, la préparation des budgets et le suivi de l'organigramme ;
- la préparation des informations financières et autres en vue de leur remise au Conseil d'administration, aux actionnaires et aux autorités compétentes, conformément aux normes comptables applicables à la société, etc. ;
- la représentation externe de la sicafi envers les actionnaires, les autorités compétentes et les autorités de marché.

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

► Rapport de rémunération

Le rapport de rémunération a été arrêté par le Conseil d'administration en date du 27 mars 2013 et tient compte des recommandations du Comité de nomination et de rémunération.

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

Rémunération des administrateurs non exécutifs

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

Les administrateurs non exécutifs bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des différents Comités spécialisés,

à concurrence de € 500 par séance du Conseil, et de € 300 par séance de Comité.

Les membres du Management exécutif qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces indemnités.

Rémunération du Management exécutif pendant l'exercice 2012

- *Principe de base*: une juste rémunération de base, tenant compte du poids de la fonction, des connaissances requises, de l'importance de l'entreprise, majorée d'une rémunération variable plafonnée qui est fonction des résultats obtenus par rapport aux objectifs convenus. La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation, si possible mesurables, arrêtés en début d'exercice par le Conseil d'administration sur avis du Comité de nomination et de rémunération. Le degré de réalisation des critères d'évaluation est évalué par le Conseil d'administration sur avis du Comité de nomination et de rémunération au début de l'exercice suivant, à la lumière des états financiers de l'exercice clôturé.

- *Importance relative des différentes composantes de la rémunération :*

Le Conseil a souhaité plafonner les rémunérations variables :

- pour l'administrateur délégué : maximum 28% de la rémunération de base ;
 - pour la SPRLU YLKATT : maximum 16% de la rémunération de base ;
 - pour la SPRLU FVW Consult : maximum 16% de la rémunération de base.
- Il n'y a pas de *primes de performance* en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions.

Rémunération de l'Administrateur délégué, Xavier Mertens

(dans le cadre de la convention d'entreprise conclue au mois de mai 2002 et de ses avenants)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 270 000 (valeur 1/01/2009) et une rémunération variable pouvant aller de 0% à 28% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Il bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la sicafi.

Exercice 2012

La rémunération de l'Administrateur délégué à charge de l'exercice 2012 s'est élevée à € 310 242,76 (honoraires fixes de € 285 242,76, honoraires variables de € 25 000 attribués en 2012 pour l'exercice 2011).

Sa rémunération variable est déterminée sur base des cinq critères suivants :

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

Plan de pension, assurances complémentaires ou d'autres avantages : nihil

Primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions : nihil

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec l'Administrateur délégué prévoit, en cas de résiliation par la sicafi, un préavis de minimum six mois, à majorer d'une



ERAINN
(ETTERBEEK)



ERAINN
(ETTERBEEK)

indemnité de rupture de minimum 1 mois par année de prestations sans pouvoir dépasser un total de douze mois. Elle sera calculée en tenant compte tant de la rémunération fixe que de la rémunération variable.

Ces dispositions contractuelles divergent potentiellement¹ des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprises (édition 2009). Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération et de l'expérience acquise, le Conseil d'administration estime que ces dispositions sont équilibrées.

Rémunération du Chief Financial Officer (CFO), Jean-Luc Colson (dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 21 janvier 2010 avec la SPRLU Ylkatt)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 140 000 (valeur 1/03/2012) et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 16% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Il bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la sicafi.

Exercice 2012

La rémunération du CFO, M. Jean-Luc Colson, à charge de l'exercice 2012 s'est élevée à € 154 362,70 (honoraires fixes de € 138 737,70, honoraires variables de € 15 625 attribués en 2012 pour l'exercice 2011).

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

- l'accélération de la politique de cession d'immeubles ;
- la gestion des impayés ;
- la supervision de la gestion administrative des ressources humaines et de l'organisation informatique, le reporting interne et celui pour le Conseil d'administration ;

- le contrôle de la marge opérationnelle ;
- l'implémentation des autres axes stratégiques arrêtés par le Conseil.

Plan de pension, assurances complémentaires ou d'autres avantages : nihil

Primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions : nihil

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

Ces dispositions contractuelles divergent potentiellement¹ des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprises. Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération et de l'expérience acquise, le Conseil d'administration estime que ces dispositions sont équilibrées.

Rémunération du Chief Operating Officer (COO), Filip Van Wijnendaele (dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 5 mars 2011 avec la sprlu FVW Consult)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 144 000 (valeur 1/03/2011) et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 16% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Il bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la sicafi.

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

Exercice 2012

La rémunération du COO, M. Filip Van Wijnendaele, à charge de l'exercice 2012 s'est élevée à € 155 971,16 (honoraires fixes de € 147 953,16, honoraires variables de € 8 018 attribués en 2012 pour l'exercice 2011).

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

- la gestion du taux d'occupation ;
- le contrôle de la marge opérationnelle ;
- le contrôle des frais techniques ;
- la gestion des impayés ;
- la réalisation de la politique de cession ;
- la connaissance approfondie des sites du portefeuille ;
- la gestion de l'équipe property management, le respect et la mise en œuvre des décisions du conseil d'administration.

Plan de pension, assurances complémentaires ou d'autres avantages : nihil

Primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions : nihil

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la sprlu FWW Consult prévoit, en cas de rupture du contrat par la sicafi, un préavis de trois mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum, et une indemnité de rupture de quatre mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum.

La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprises.

La société n'a pas à ce jour l'intention d'apporter de modifications importantes à sa politique de rémunération au cours des deux prochains exercices.



PLACE DU JEU DE BALLE
(LASNE)



PLACE DU JEU DE BALLE
(LASNE)



► Equipe de gestion

Le Management exécutif anime une équipe de 13 personnes au 31 décembre 2012.

La sicafi fait régulièrement appel à des agents immobiliers spécialisés en vue de mener à bien la location de ses immeubles ou leur mise en vente. Cela n'empêche pas la société de se charger elle-même de manière ponctuelle de la location et de la vente de certaines surfaces de son portefeuille immobilier lorsque elle en a l'occasion. Les agents immobiliers auxquels la Société fait appel sont sélectionnés avec soin en fonction de la localisation de l'immeuble, de son positionnement et du type de clientèle recherché.

Pour l'exercice 2013 à venir, Home Invest Belgium a décidé d'insourcer progressivement la gestion technique de la plupart de ses immeubles en Région Bruxelloise. Les immeubles qui ne sont pas gérés en interne au niveau technique restent bien évidemment gérés par des gérants et des syndicats extérieurs.

Une attention particulière est apportée à la réputation de sérieux et de probité de ces différents intervenants, en accord avec les valeurs éthiques appliquées par la sicafi dans le cadre de sa responsabilité sociale.

► Autres intervenants

Commissaire

Monsieur Karel Nijs, réviseur d'entreprises, lié à la SCCRL PKF, réviseurs d'entreprises, établie à 2600 Anvers, Potvlietlaan 6, agit comme commissaire de Home Invest Belgium. Il est agréé par la FSMA et certifie notamment les comptes annuels de la sicafi et revoie ses comptes semestriels.

Son mandat vient à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2013. Sous réserve de l'approbation de la FSMA, le renouvellement de son mandat sera proposé à ladite Assemblée pour une durée de 3 ans.

(€ - TVA comprise)	2012	2011
Emoluments du commissaire (base statutaire)		
Emoluments pour l'exercice du mandat de commissaire	29 040	29 040
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières		
Autres missions d'attestation		13 310
Autres missions extérieures à la mission de révision	4 359	6 159
Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié		
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières		
Missions de conseils fiscaux	1 571	622
TOTAL	34 970	49 131

Le Commissaire a examiné le présent rapport de gestion et confirmé que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes par rapport aux informations dont il a eu connaissance dans le cadre de son mandat.

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

Expert immobilier

La SA Winssinger & Associés (RPM Bruxelles : 0422.118.165), ayant son siège social chaussée de La Hulpe 166 à 1170 Bruxelles, Belgique (tél.: +32 (0)2 629 02 90), représentée par Monsieur Geoffroy Regout, agit comme expert immobilier indépendant de la société et réalise l'évaluation trimestrielle des biens immobiliers, ainsi qu'au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeubles, ou de la fusion/scission de société(s) immobilière(s) avec la sicafi ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la sicafi par d'autres moyens.

Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

Surfaces à expertiser	par m ² expertisé
≤ 125 000 m ²	€ 0,40
> 125 000 et ≤ 175 000 m ²	€ 0,35
> 175 000 m ²	€ 0,30

Service financier

Fortis Banque SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), située à 1000 Bruxelles, rue Montagne du Parc 3 (tél : +32 (0)2 565 11 11) 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	0,2% de la valeur nette du coupon mis en paiement
Titres au porteur	2% du coupon net majoré de € 0,1 par coupure encaissée

Banque dépositaire

L'obligation d'avoir une banque dépositaire ayant été supprimée par l'arrêté royal du 7 décembre 2010, Home Invest Belgium a mis fin à la convention avec Fortis Banque avec effet au 1er juillet 2011.

Liquidity provider

La Banque Degroof et ING Equity Markets interviennent en qualité de « liquidity provider » de l'action Home Invest Belgium.

► Réglementations et procédures

Prévention des conflits d'intérêt

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux articles 523 et 524 du Code des sociétés, ainsi qu'aux articles 17 à 19 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application de l'**article 523** ni de l'**article 524 du Code des sociétés** en matière de conflit d'intérêts.

L'**article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010** a trouvé à s'appliquer à 1 dossier durant l'exercice 2012. Cet article prévoit des dispositions particulières lorsqu'une des personnes visées à cet article (administrateur ou actionnaire d'une filiale de la sicafi,...) intervient comme contrepartie dans une opération avec la sicafi ou une société dont elle détient le contrôle. Conformément à cet article, a été notifié à la FSMA la signature d'une convention d'apport avec la SA AXA Belgium en date du 5 juillet 2012 portant sur un immeuble de bureaux situé Avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, compte tenu du fait que la SA AXA Belgium pouvait être qualifiée de personne qui contrôle ou qui détient une participation dans Home Invest Belgium au sens de l'article 18 dudit Arrêté Royal.

D'autres règles de prévention de conflits d'intérêts sont prévues dans la **Charte de gouvernance d'entreprise**¹ de Home Invest Belgium à laquelle tous les administrateurs de la sicafi ont adhéré. Cette Charte prévoit notamment à l'article 4.8 « (...) Si Home Invest Belgium se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas visée par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Home Invest Belgium estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération et de prendre part au vote. (...) »

Des cumuls de mandats d'administrateurs peuvent également donner lieu à des conflits d'intérêts. Ainsi, Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, Président du Conseil d'administration de

Home Invest Belgium, est également administrateur d'une autre sicafi, Leasinvest Real Estate. Compte tenu du fait que Leasinvest Real Estate investit presque exclusivement dans des secteurs du marché immobilier dans lesquels Home Invest Belgium n'investit pas, les risques de conflit d'intérêt sont toutefois très réduits.

Le Management exécutif est soumis aux mêmes règles en matière de conflits d'intérêts que le Conseil d'administration. De même, Home Invest Belgium veille à demander à ses principaux fournisseurs de services d'adhérer à la Charte de gouvernance d'entreprise en matière de prévention de conflits d'intérêts et de délits d'initiés. Pour ce qui concerne plus particulièrement l'expert immobilier agréé de la sicafi, la convention conclue avec Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de conflit d'intérêts, l'évaluation initiale du bien immobilier sera confiée à un autre expert immobilier.

Prévention des délits d'initiés

Compte tenu de la réputation d'intégrité de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration a mis en place un **Code de conduite**² applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la sicafi par des administrateurs et des collaborateurs de la sicafi et de ses filiales.

Ce Code prévoit entre autres :

- la réalisation d'un calendrier des périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de la sicafi n'est pas autorisée : par exemple, entre le moment où les administrateurs prennent connaissance des résultats financiers et le 5^e jour ouvrable suivant leur date de publication (« *périodes fermées* ») ;
- l'obligation de notification écrite préalable au « Compliance Officer », avant toute transaction portant sur des actions de la sicafi.

Durant l'exercice écoulé, les fonctions de « **Compliance Officer** » ont été assurées par Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, Président du Conseil d'administration. Pour ce qui concerne les transactions éventuelles que Monsieur Guy Van Wymersch-Moons souhaiterait lui-même effectuer, M. Xavier Mertens, administrateur-délégué, interviendra en qualité de « Compliance Officer ».

1 La Charte de gouvernance d'entreprise est disponible sur le site internet de la société (www.homeinvestbelgium.be).

2 Le Code de conduite figure en Annexe 1 de la Charte de gouvernance d'entreprise et est disponible sur le site internet de la société (www.homeinvestbelgium.be).

Recherche et développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2012.

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

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

Les objectifs et la politique de la société en matière de gestion des risques financiers, l'exposition de la société aux risques de crédit, de prix, de liquidité et de trésorerie ainsi que les instruments financiers et leur utilisation, sont décrits dans la partie « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

Informations dans le cadre de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé¹

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

- au 31 décembre 2012, le capital social de Home Invest Belgium est représenté par 3 056 143 actions ordinaires², entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. La structure de l'actionnariat est reprise dans la partie « Home Invest Belgium en bourse »;
- il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres ;
- il n'y a pas de détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel ;
- il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote ;



LÉOPOLD
(LIÈGE)



JOURDAN 85
(SAINT-GILLES)



ALLIÉS-VAN HAELEN
(FOREST)

¹ Voir également la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et l'article 21.2.6 de l'Annexe I au Règlement Prospectus 809/2004.

² Dont 12 912 actions en auto-contrôle, détenues par Home Invest Management SA, filiale à 100% de Home Invest Belgium.

- à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a pas d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote ;
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration et à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont celles reprises dans les statuts de la société, qui tiennent compte de la législation applicable en la matière (le Code des sociétés, la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi) ;
- conformément à l'article 6 des statuts de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration est autorisé à :
 - augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social dans le cadre du capital autorisé à concurrence de maximum € 74 401 221,91. Cette autorisation a été donnée pour une durée de 5 ans ayant pris cours le 17 janvier 2012. Au cours de l'exercice 2012, il n'y a pas eu d'utilisation du capital autorisé. A la date du 31 décembre 2012, le capital autorisé encore disponible s'élevait par conséquent à € 74 401 221,91 ;
 - procéder à l'acquisition ou à la prise en gage d'actions propres dans les limites prévues à l'article 6.3 des statuts qui prévoit :
 - a) d'une part, la possibilité, pendant une période de 5 ans ayant pris cours le 17 janvier 2012, d'acquérir des actions de la Sicafi à un prix unitaire de minimum 80% de la dernière valeur nette d'inventaire publiée, et de maximum 105% de ladite valeur, avec un maximum de 10% du total des actions émises, et
 - b) d'autre part, la possibilité, pendant une période de 3 ans ayant pris cours le 17 janvier 2012, d'acquérir des actions de la société, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à celle-ci un dommage grave et imminent.
- Il n'y a pas d'accords importants auxquels Home Invest Belgium est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat, à l'exception d'une clause dite de « changement de contrôle » dans la convention de crédit de € 15 000 000 conclue avec la banque LB Lux permettant à la banque LB Lux de résilier anticipativement la convention de crédit en cas de changement de contrôle.
- Il n'y a pas d'accords entre Home Invest Belgium et les membres de son Conseil d'administration ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.



ERAINN (ETTERBEEK)



LOUVAIN-LA-NEUVE

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

La mission de Home Invest Belgium – telle qu'exposée ci-avant dans l'introduction du présent rapport – consiste à proposer des logements décentes à la population tout en veillant aux intérêts de ses actionnaires. Pour ce faire, la sicafi se reconnaît des responsabilités dans les contextes tant **environnementaux** qu'**humains** au sein desquels elle accomplit cette mission. Cette reconnaissance correspond par ailleurs à la prise en considération des critères sociaux, environnementaux et éthiques prescrits par l'article 88 de la loi du 3 août 2012.

Contexte environnemental

L'action responsable de Home Invest Belgium est surtout perceptible au niveau de la *gestion de son patrimoine en exploitation et de ses décisions d'investissement*. Propriétaire d'un patrimoine immobilier important composé d'immeubles à durée de vie variable, la société adopte une politique pragmatique visant à allier un programme de rénovation rationnelle mais permanente à des impératifs financiers ; ainsi peut-il parfois être plus judicieux de se séparer d'un immeuble vieillissant plutôt que d'exposer des frais importants pour pallier les prestations énergétiques jugées insuffisantes. Cette politique d'investissements fondés et d'arbitrage actif du portefeuille repose sur une évaluation périodique détaillée du portefeuille. En cas de décision d'investissement dans des actifs neufs, la qualité de la nouvelle acquisition ou du projet à développer, appelés à assurer des revenus locatifs sur une longue période, sera à l'évidence au diapason des meilleures normes environnementales du moment.

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

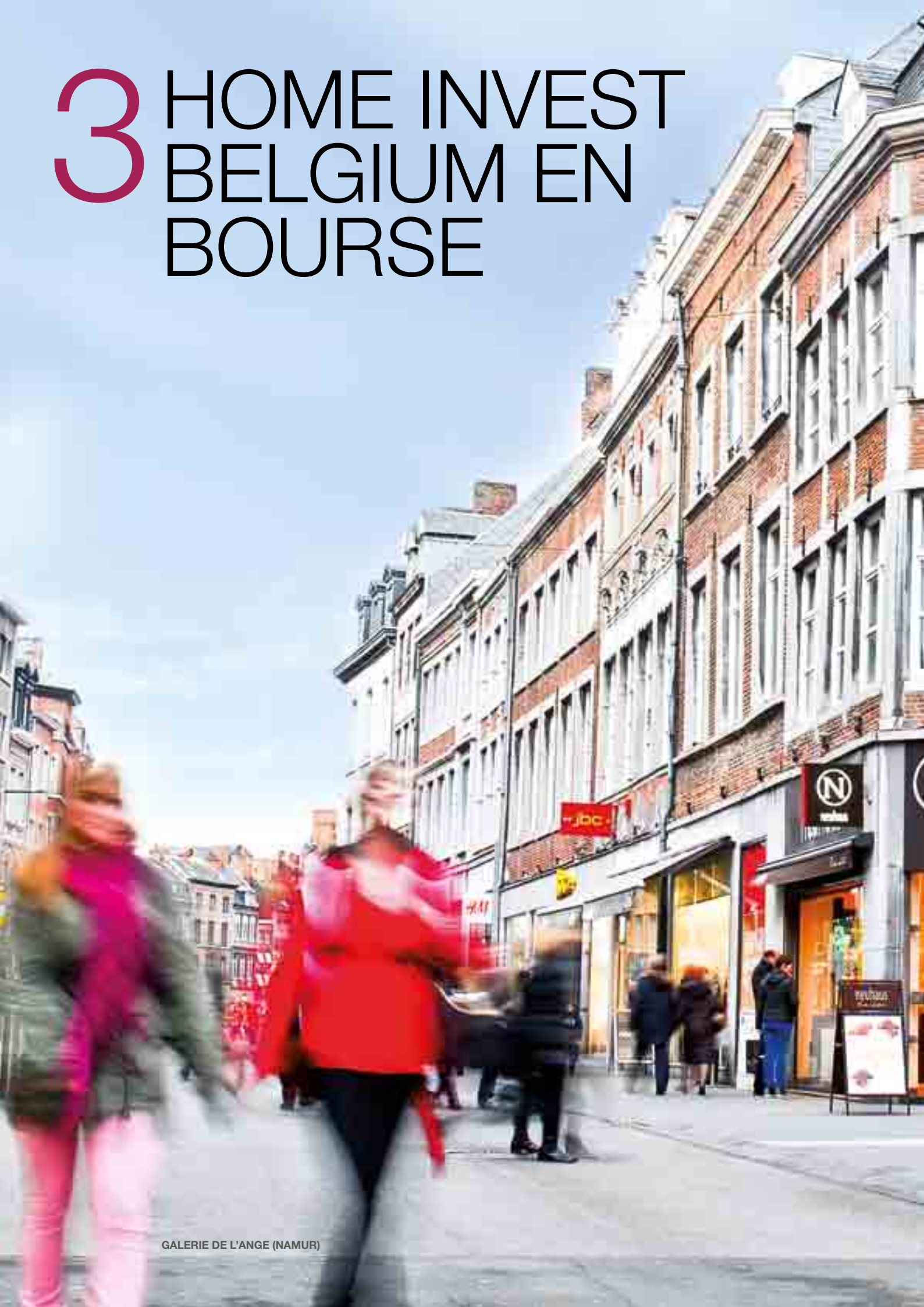
Contexte humain

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

- *Envers ses locataires* : par le nombre relativement important de locataires avec lesquels elle traite, représentant plus de 1200 ménages, Home Invest Belgium se trouve en position privilégiée pour leur transmettre un certain nombre de valeurs auxquelles elle souscrit, bien entendu dans les limites d'une relation correcte entre bailleur et locataire. Dans un même ordre d'esprit, on rappellera la participation de la sicafi au projet de mobilité « verte » initié par D'leteren Auto (www.mymove.eu) courant 2011 dans l'immeuble « Birch House » et visant à inciter les occupants à organiser leur déplacements en commun au moyen de véhicules électriques et/ou « verts ».
- *Envers son personnel* : la sicafi 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 son personnel ; il s'agit assurément de son capital le plus précieux et le seul à lui permettre d'exceller dans le marché au sein duquel elle opère. Elle a dès lors à cœur de mettre en œuvre tous les outils disponibles pour favoriser le développement personnel de ses collaborateurs. L'équipe étant restreinte (treize personnes hors Management exécutif au 31 décembre 2012), l'accent est mis sur des lignes de communication courtes ainsi que sur un travail d'équipe interactif et dynamique ; chaque membre de l'équipe fait par ailleurs l'objet d'une évaluation annuelle approfondie par le Management exécutif sur base des tâches imparties précédemment et des objectifs fixés pour l'année suivante.

Dans le contexte humain considéré de manière large, Home Invest Belgium entend appliquer dans tous les rouages de son fonctionnement un certain nombre de valeurs éthiques qui lui sont essentielles, à savoir, les valeurs d'honnêteté, d'intégrité et d'équité. Le respect de ces valeurs est à ses yeux essentiel pour lui permettre de remplir correctement sa mission au bénéfice de l'ensemble de ses « stakeholders ». Ces valeurs sont reconnues et suivies tant au niveau du Conseil d'administration que du Management exécutif et de l'ensemble du personnel et dès lors dans toutes les actions entreprises par la sicafi.

3 HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE





HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE¹

EVOLUTION DE L'ACTION

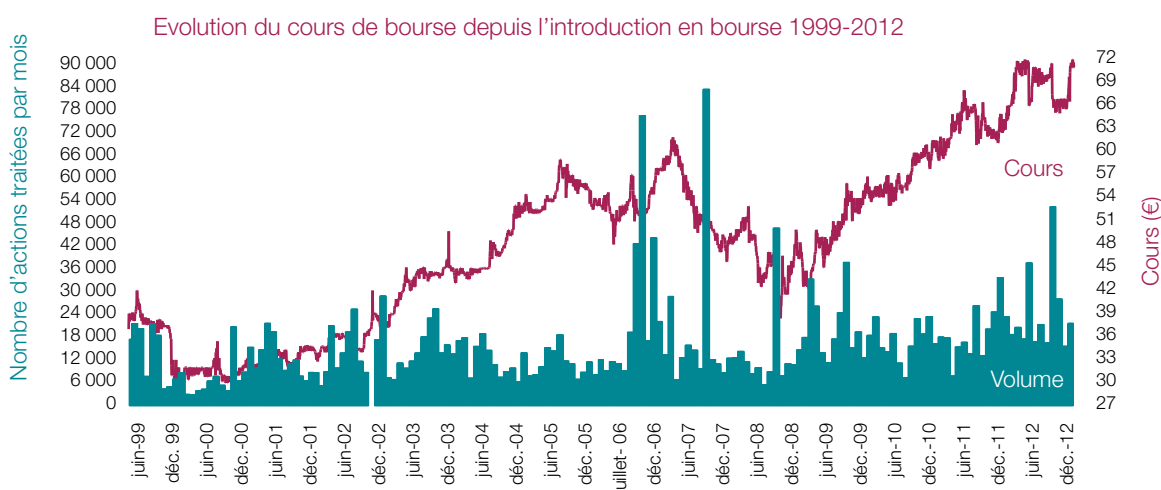
► Progression de 13%

L'action Home Invest Belgium a connu en 2012 une **progression notable de 13%** entre le 2 janvier 2012 (cours de clôture à € 63,03) et le 31 décembre 2012 (cours de clôture à € 71), sans tenir compte du dividende distribué au mois de mai 2012².

Nonobstant le contexte de crise économique internationale, l'année 2012 se sera distinguée par un retour progressif de la confiance des opérateurs boursiers, principalement au cours du premier semestre. L'action Home Invest Belgium a suivi cette tendance générale favorable en affichant une hausse quasi constante des cours jusqu'à la fin du mois de

mai pour fléchir ensuite, principalement sous l'influence des incertitudes quant au traitement fiscal du dividende. Le mois de décembre aura été marqué par une reprise notable de la hausse des cours.

Le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium a ainsi oscillé entre un plus bas de € 62,90 le 4 janvier 2012 et un plus haut de € 72 le 19 décembre 2012 qui constitue aussi le plus haut historique. Le cours de clôture de l'année s'élevait ainsi à € 71 au 31 décembre 2012 et se compare avantageusement au cours annuel moyen de € 68,59.



1 Des informations complémentaires sur les indices EPRA Belgium et BEL 20 peuvent être obtenues auprès des services de NYSE Euronext Brussels pour ce qui concerne l'indice BEL 20 et par consultation du site www.epra.com pour ce qui concerne l'indice EPRA Belgium.

2 Le détachement du coupon le 15 mai 2012 n'aura eu quasiment aucune incidence sur le cours puisque, ayant baissé à cette date à € 66,51, il se traitait déjà à € 67 le 16 mai et à € 70 le 30 mai 2012.

▲

+13%

de progression
de l'action
en 2012

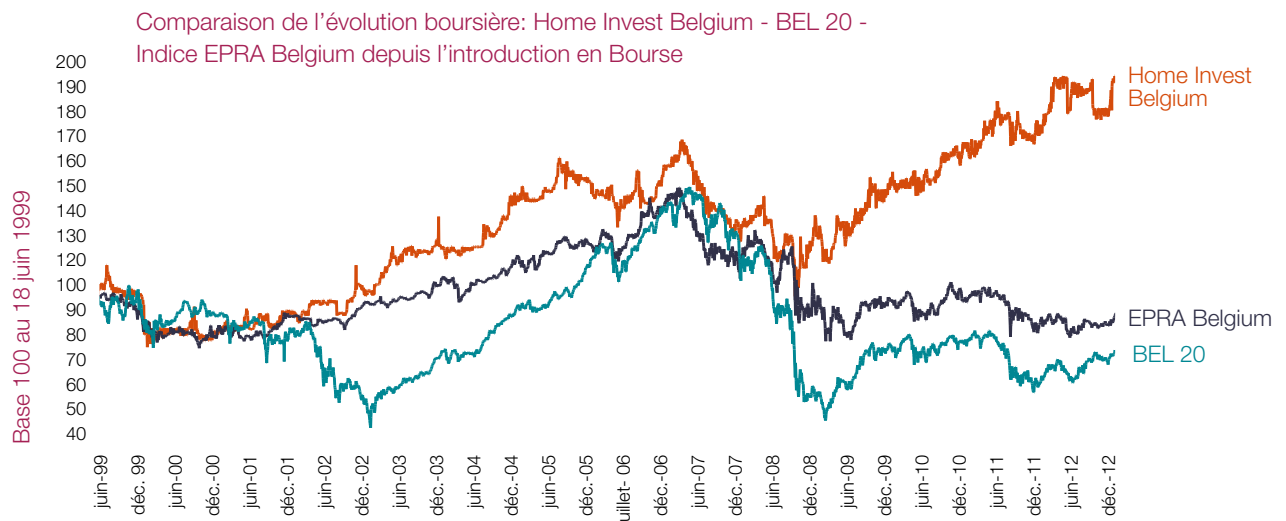
Sur base du dernier cours de clôture de l'année 2012 (€ 71), le dividende proposé représente un **rendement de 4,58%** (à comparer avec un rendement net en 2011 de 4,68%), alors que le taux de l'OLO à 5 ans s'élevait à 0,9% au 31 décembre 2012.

La **liquidité** du titre est également en hausse notable, avec une moyenne journalière de 1 136 actions par séance de cotation sur l'ensemble de l'exercice 2012 (vs une moyenne journalière de 902 actions pendant l'exercice 2011).

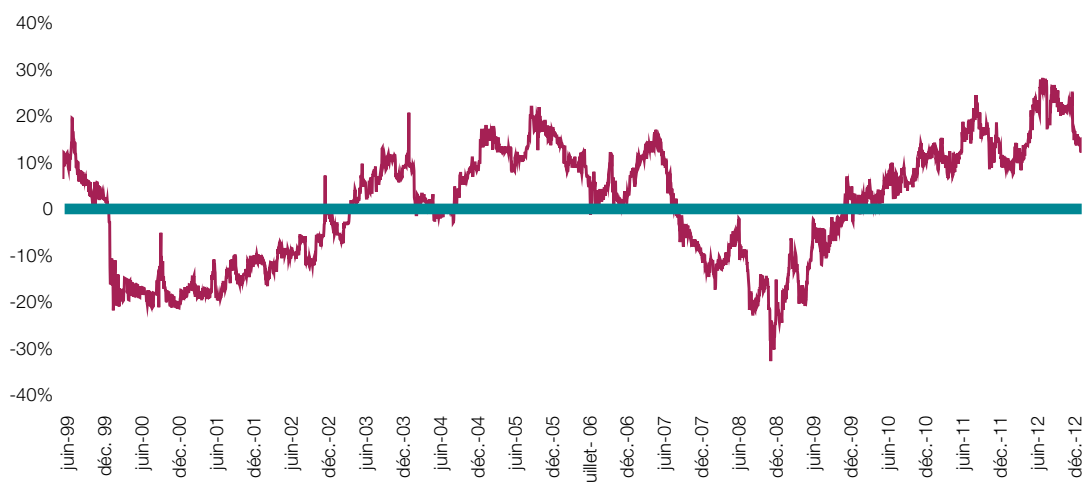
► Evolution des indices BEL 20 – EPRA Belgium

La très bonne performance de l'action Home Invest Belgium au cours de l'exercice 2012 (progression de + 13%) est à comparer avec l'évolution de l'indice du BEL20 (progression de + 17%) et avec l'ensemble du secteur des sicafi belges, reflété par l'indice sectoriel EPRA Belgium (progression de + 1%) au cours de la même période.

Le graphe ci-après illustre l'excellente performance boursière de l'action Home Invest Belgium par rapport à celle de l'indice EPRA Belgium ou celle du BEL 20, et ce depuis le mois de juin 1999.



► Evolution du cours de bourse par rapport à la valeur nette d'inventaire



Au cours de l'exercice 2012, la valeur nette d'inventaire a connu une progression de 2% par rapport à son niveau en début d'exercice, en passant de € 57,58 à € 58,73 au 31 décembre 2012.

Cette évolution positive - qui s'est surtout manifestée à partir du second semestre - est due pour l'essentiel aux bons résultats dégagés par deux des métiers de base de la sicafi, à savoir, la location immobilière d'une part et l'arbitrage piloté de certains immeubles d'autre part.

A noter que la valeur nette d'inventaire par action est maintenant supérieure de 70,4% à son niveau de € 34,46 lors de l'introduction en bourse en juin 1999. Cette évolution reflète

la qualité des investissements immobiliers négociés par Home Invest Belgium et de celle de la gestion de ses actifs, tant en termes d'entretien, de rénovation que de timing des ventes.

L'action Home Invest Belgium s'est traitée avec une prime par rapport à la valeur nette d'inventaire publiée, et ce au cours de l'ensemble de l'exercice 2012. A la date du 31 décembre 2012, le cours de clôture s'élevait à € 71 et présentait une prime de 20,9% par rapport à la valeur nette d'inventaire de fin d'exercice. Cette prime illustre une nouvelle fois la confiance de l'actionnaire dans les performances significatives dégagées par un investissement en actions Home Invest Belgium.



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN
(BRUXELLES)



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN
(BRUXELLES)

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION AU 31 DÉCEMBRE 2012

ISIN BE0003760742	2012	2011	2010
Cours de bourse (en €)			
Le plus élevé	€ 72	€ 67,99	€ 61,50
Le plus bas	€ 62,90	€ 58,87	€ 53
Au dernier jour de l'exercice	€ 71	€ 64,05	€ 60,50
Cours moyen	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Rendement du dividende brut¹	4,51%	4,65%	4,55%
Dividende (en €)			
Brut	€ 3,25	€ 3	€ 2,75
Net ²	€ 2,76	€ 3	€ 2,75
Volume			
Volume journalier moyen	1 136	902	833
Volume annuel	289 644	222 912	201 493
Nombre d'actions total au 31 décembre	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Capitalisation boursière au 31 décembre	€ 217 millions	€ 197 millions	€ 171 millions
Free float	47,01%	46,83%	49,65%
Vélocité³	20,16%	15,40%	13,85%
Pay out ratio (au niveau statutaire)	88,37%	84,61%	89,06%

DIVIDENDE

Home Invest Belgium s'attache à offrir à ses actionnaires, sur une longue période, un dividende en augmentation au moins égale sinon supérieure à l'inflation. Entre 2000 et 2012, le dividende net est ainsi passé de € 1,96 à € 3,25 par action, soit une augmentation de 65,8% en l'espace de treize ans et demi, ou encore une hausse annuelle moyenne de 4,9%. Pendant la même période, « l'indice santé » s'appréciait de seulement 31,9% soit 2,36% sur base annuelle.

Pour l'exercice 2012, le dividende proposé de € 3,25 affiche une nouvelle fois une croissance remarquable de 8,3% par rapport à celui de € 3 distribué au titre de l'exercice 2011, le taux de distribution restant à un niveau raisonnable, voire prudent, de 88,4%.

La croissance dividendaire, notablement plus forte depuis trois ans, est rendue possible par la montée en puissance du volume des arbitrages sur portefeuille, pour lesquels le Conseil s'est fixé un objectif de minimum 4% l'an.

Suivant la nouvelle législation en vigueur depuis le 1er janvier 2013 (Loi-programme du 27 décembre 2012), le dividende proposé de € 3,25 est soumis à un précompte mobilier de 15%, de sorte que le dividende net proposé se montera à € 2,76. Pour plus d'informations sur le régime fiscal applicable aux dividendes depuis le 1er janvier 2013, voir le chapitre « Document Permanent » - « La sicafi et son régime fiscal ».

A noter que, depuis la création de la sicafi, une partie non négligeable des bénéfices de chaque exercice a été reportée à nouveau, pour s'élever actuellement au niveau consolidé à € 4,36 par action, après affectation bénéficiaire des résultats 2012, ce qui devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

1 Dividende brut de l'exercice divisé par le dernier cours de bourse de l'exercice.

2 Le précompte mobilier est de 15% à partir du 1er janvier 2013.

3 Nombre d'actions traitées / free float.

RENDEMENT

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

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

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 « Investment Rate of Return »)

calculé sur la période de 13 ans et demi s'élèverait à 13,67%, et ce, malgré la faible performance enregistrée au cours des exercices 2008 et 2009.

De même, le return de l'actionnaire de Home Invest Belgium, *qui n'aurait pas réinvesti* ses dividendes chaque année, s'établit néanmoins à une moyenne remarquable de 11,45% par an sur la période 1999/2012.

Ce return ne peut être comparé tel quel à ceux de la majorité des autres sicaf, en raison du fait que ces derniers sont calculés avant précompte mobilier sur les dividendes, alors que jusque fin 2012, le dividende de Home Invest Belgium était exonéré de précompte mobilier (15% depuis le 1^{er} janvier 2013).



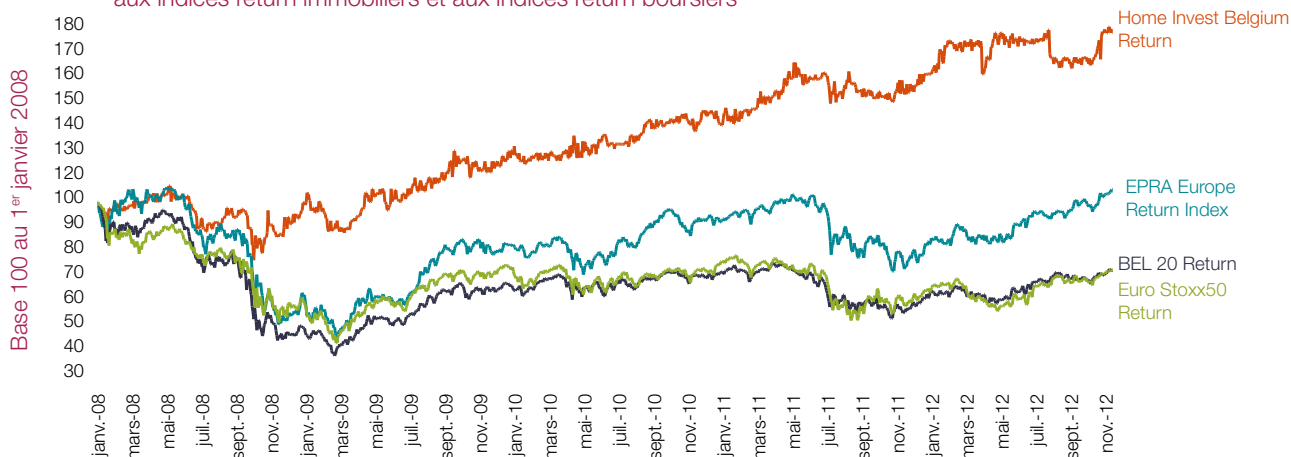
LOUVAIN-LA-NEUVE



LOUVAIN-LA-NEUVE

	Return (€) ¹	Valeur nette d'inventaire dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut/net	Return par action ²	Return en % pour l'actionnaire ³
Comptes Consolidés en IFRS	31/12/12	55,48	0,9	3,25	4,15	7,60%
	31/12/11	54,58	2,65	3	5,65	10,88%
	31/12/10	51,93	1,42	2,75	4,17	8,26%
	31/12/09	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14%
	31/12/08	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36%
	31/12/07	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17%
	31/12/06	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16%
Comptes statutaires en Belgian GAAP	31/12/05	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47%
	31/12/05	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41% ⁴
	31/05/04	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
	31/05/03	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
	31/05/02	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
	31/05/01	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
	31/05/00	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46%
	1/06/1999	34,46				

Comparaison de l'évolution du return de Home Invest Belgium par rapport aux indices return immobiliers et aux indices return boursiers



- 1 Sur base de chiffres consolidés à partir de 2005.
- 2 Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette d'inventaire pendant l'exercice.
- 3 Idem, divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice.
- 4 Ramené sur douze mois (12/19ème).

ACTIONNARIAT¹ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten	777 692	25,45%
COCKY S.A.	110	0,00%
Mr Liévin Van Overstraeten	128 671	4,21%
Mr Antoon Van Overstraeten	127 714	4,18%
Mr Hans Van Overstraeten	130 605	4,27%
Mr Johan Van Overstraeten	128 569	4,21%
Mr Bart Van Overstraeten	128 568	4,21%
Stavos Luxembourg	118 455	3,88%
VOP NV	15 000	0,49%
AXA Belgium	433 164	14,17%
Les Assurances Fédérales	105 296	3,45%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,36%
Mr S. Van Overtveldt	51 396	1,68%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,68%
Groupe ARCO	87 575	2,87%
Arcopar S.C.R.L.	62 575	2,05%
Auxipar S.A.	25 000	0,82%
Autres actionnaires nominatifs	112 953	3,70%
Total connu	1 619 472	52,99%
Free Float	1 436 671	47,01%
Total général	3 056 143	100,00%

Il est précisé que :

- toutes les actions bénéficient des mêmes droits de vote ;
- Home Invest Management SA, filiale à 100% de la sicafi, détient 12 912 actions Home Invest Belgium.



FLORIDA (WATERLOO)



VOISIN (WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT)

¹ Situation sur base des déclarations de transparence reçues par Home Invest Belgium SA.

PROFIL DES INVESTISSEURS EN ACTIONS HOME INVEST BELGIUM

Compte tenu du régime légal favorable des sicafi en général, et des sicafi résidentielles en particulier, l'action Home Invest Belgium peut constituer un **véhicule de placement intéressant** tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

Par comparaison à une détention directe d'immeubles résidentiels, le placement en actions Home Invest Belgium présente en effet **plusieurs avantages** ; il permet :

- de se libérer des contraintes découlant de la gestion directe d'immeubles résidentiels ; celle-ci devient plus lourde notamment au regard des contraintes administratives et techniques croissantes ; de même les risques de vacance locative ou de défaut de paiement vont en augmentant ;
- de bénéficier des avantages offerts par ce type de placement : une bonne répartition du risque d'investissement, le professionnalisme de la gestion, une grande transparence de la gestion de la sicafi grâce à sa gouvernance d'entreprise et des dispositions favorables aux plans juridique et fiscal (pour plus de détails : voir la partie du présent rapport financier annuel intitulée « Document Permanent ») ;
- de bénéficier d'une liquidité améliorée évidente de son patrimoine compte tenu de la cotation en bourse des titres de la sicafi.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2013	
Communiqué annuel de l'exercice 2012	vendredi 1 ^{er} mars 2013
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	mardi 2 avril 2013
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2012	mardi 7 mai 2013
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2013	mardi 7 mai 2013
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2012	vendredi 17 mai 2013
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2013	vendredi 30 août 2013
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2013	vendredi 15 novembre 2013
2014	
Communiqué annuel de l'exercice 2013	vendredi 28 février 2014
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 3 avril 2014
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2013	mardi 6 mai 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2014	mardi 6 mai 2014
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2013	vendredi 16 mai 2014

4 RAPPORT IMMOBILIER



RAPPORT IMMOBILIER

ETAT DU MARCHE IMMOBILIER RESIDENTIEL EN BELGIQUE¹

Source expert independant Winssinger & Associes SA

Contexte économique

Le **contexte économique** incertain auquel doivent faire face l'Europe et la Belgique à l'heure actuelle continue de peser sur la confiance des ménages qui s'est dégradée tout au long de l'année 2012. La consommation privée des ménages a baissé en 2012, à concurrence de -0,7%, par rapport à une légère croissance de 0,2% en 2011. En 2013, elle devrait retrouver une croissance positive, bien que toujours proche de 0 (+0,2% attendu). Par ailleurs, après une année 2012 marquée par un repli du PIB (-0,2%) qui devrait se poursuivre en 2013, une légère reprise de l'économie belge est attendue à partir de 2014.

Des points positifs sont toutefois à relever dans ce climat économique plutôt maussade.

Tout d'abord, les **marchés financiers** présentent une évolution encourageante. Après avoir connu une hausse importante suite à l'instabilité du pays et l'absence de Gouvernement fin 2011, le taux des bons d'Etat à 5 ans de

l'Etat Belge n'a cessé de se réduire depuis début 2012 et s'est établi, fin septembre, à un niveau de 1,2%, synonyme de plus grande confiance de la part des investisseurs dans le pays. Avec la diminution des taux des bons d'Etat et des niveaux de rendement pressentis stables dans l'immobilier, l'intérêt des investisseurs vers l'immobilier s'est renforcé depuis début 2012.

L'inflation atteint en moyenne en 2012 un niveau de 2,85% (à comparer avec 3,53% en 2011). Les prévisions du Bureau fédéral du Plan envisagent une diminution de l'inflation jusque fin 2013, moment où elle devrait atteindre 1,4%. **L'indice santé** suit les mêmes évolutions que l'inflation. A noter toutefois que celui-ci pourrait passer au-dessus de l'indice des prix à la consommation dans la deuxième moitié de 2013, ce qui pourrait potentiellement avoir un impact sur le marché locatif résidentiel dès lors que c'est sur cette base que se calcule l'indexation des loyers.

Principaux indicateurs économiques pour la Belgique

	2011	2012	2013	2014	2015
Croissance du PIB	1,8%	- 0, 2%	- 0,1%	0,9%	1,2%
Consommation privée	0,2%	- 0,7%	0,2%	1,4%	1,6%
Inflation	3,53%	2,85%	2,1%	1,9%	2%

Source : Oxford Economics, Décembre 2012

¹ L'état du marché résidentiel en Belgique reprend le texte du rapport de l'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium (Winssinger & Associés SA), reproduit avec son accord.

Au niveau de l'évolution des taux d'intérêts applicables aux crédits immobiliers et les montants totaux octroyés aux ménages, deux tendances se dégagent :

1. Au niveau des **taux d'intérêt** : après une remontée début 2012, les taux d'intérêt ont été revus à la baisse.

En novembre 2012 :

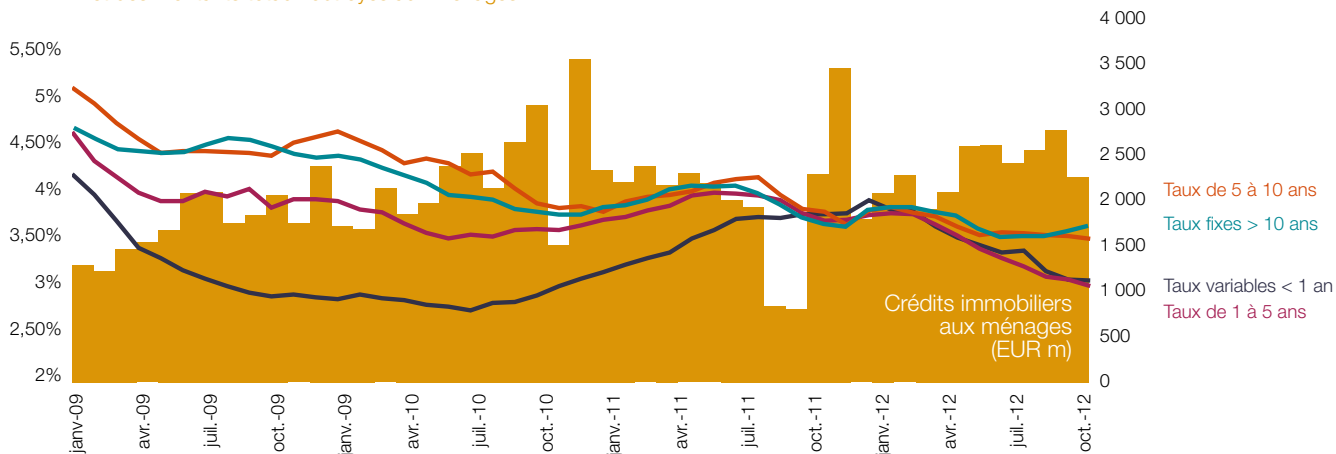
- les taux d'intérêt pour les crédits d'une durée < à 5 ans étaient proches de 3% ;
- les taux d'intérêt pour les crédits d'une durée > à 10 ans s'établissaient à 3,7%.

Ces taux bas pourraient contribuer à la bonne dynamique du marché immobilier résidentiel.

2. Au niveau du **montant total de crédits octroyés aux ménages** : celui-ci est, en moyenne, de € 2 280 millions par mois en 2012 (contre € 2 055 millions par mois en 2011).

Ce niveau moyen plus élevé par rapport à 2011 ne cache pas le fait que les crédits octroyés aux ménages enregistrent globalement une tendance à la baisse depuis le mois de juillet.

Evolution des taux d'intérêt sur les nouveaux contrats immobiliers et des montants totaux octroyés aux ménages



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE
(BRUXELLES)



YSER (ETTERBEEK)

Investissements dans le marché résidentiel belge en 2012

Remarque

Les chiffres du SPF Economie sur lesquels nous nous sommes basés sont communiqués avec un trimestre de retard. Ainsi en janvier 2013, nous disposons uniquement des données des 9 premiers mois de l'année 2012. Toutefois, sur base des informations recueillies et des chiffres issus du Baromètre des Notaires, nous avons estimé les volumes investis en immobilier résidentiel pour le dernier trimestre 2012 ainsi que les prix moyens pour les différentes catégories de biens repris dans cet état du marché.

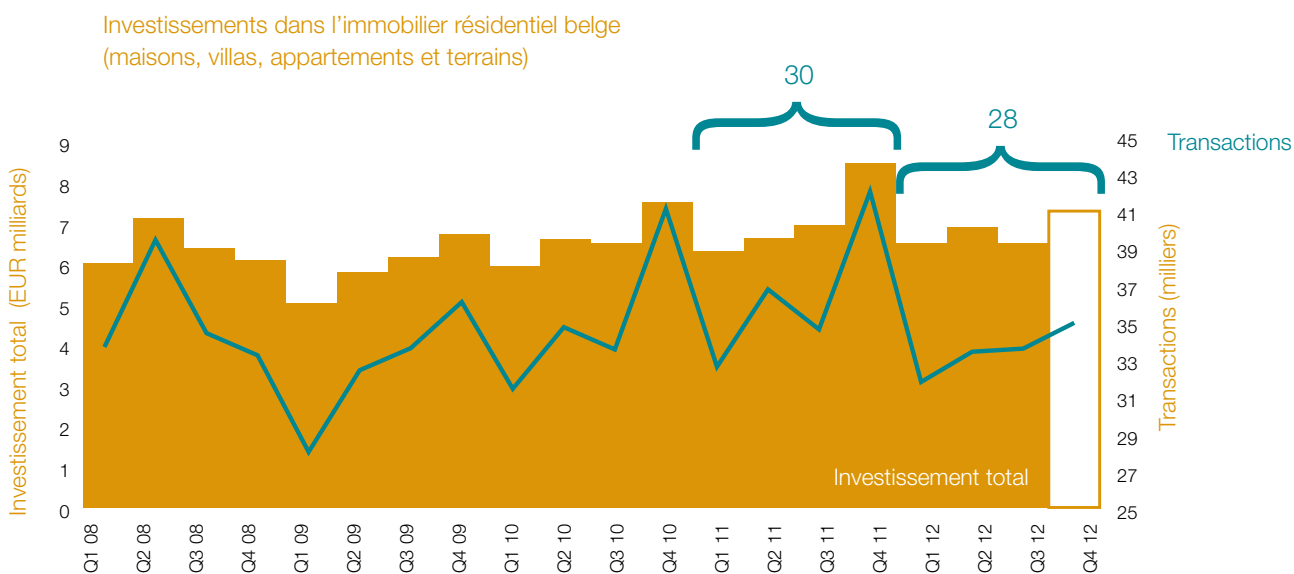
D'après les chiffres du SPF Economie parus pour les 9 premiers mois de l'année et les estimations réalisées pour le dernier trimestre 2012, les **volumes investis** sur le marché résidentiel (dans les maisons, villas, appartements et terrains à bâtir) au cours de l'année 2012 se sont légèrement tassés par rapport à l'ensemble de la Belgique : fin 2012, ceux-ci sont estimés à près de € 28 milliards (contre près de € 30 milliards en 2011).

Contrairement aux chiffres issus du Baromètre des Notaires, les chiffres du SPF Economie devraient révéler une diminution

du **nombre de transactions** en 2012 : de l'ordre de 135 000 transactions enregistrées en 2012 contre près de 145 000 en 2011 (notamment dû à une fin d'année 2011 exceptionnelle).

Le léger tassement des volumes investis pourrait donc davantage s'expliquer par une diminution du nombre de transactions que par une diminution des prix de vente des biens résidentiels. Le dernier trimestre 2012 devrait toutefois marquer un mouvement à la hausse du nombre de transactions par rapport aux 3 premiers trimestres de l'année.

La diminution des **taux d'intérêt** enregistrée depuis début 2012 a permis de maintenir l'activité immobilière résidentielle en Belgique. Il faut toutefois avoir à l'esprit le fait que les banques se montrent de plus en plus frileuses à octroyer des **crédits hypothécaires** pour des emprunts dépassant plus de 80% de la valeur du bien et que les défauts de paiement de crédits atteignent des niveaux record en Belgique. Au vu de la situation économique attendue en 2013, l'activité enregistrée sur le marché résidentiel ne devrait pas connaître de grands changements par rapport à 2012.



Source : SPF Economie ; Q4 2012 : estimations DTZ

Evolution des prix par type de bien

D'après les chiffres enregistrés pour les 9 premiers mois de l'année et les prévisions réalisées pour le 4^e trimestre 2012, le prix moyen des **maisons d'habitation ordinaires** et le prix moyen des **appartements** a connu une augmentation de l'ordre de 3% par rapport à l'année 2011 en Belgique.

A l'inverse, le prix des **maisons de standing** est resté globalement stable (+ 0,16%) par rapport à l'année 2011.

Le prix des **terrains à bâtir** a connu la plus forte augmentation au cours de l'année 2012 en Belgique: le prix moyen a augmenté de 3,69% pour atteindre € 106,9/m² en moyenne en 2012.

Evolution des prix moyens par catégorie pour la Belgique, €

	Prix moyen Q4 2012*	Prix moyen année 2012	Changement 2012 – 2011
Maison d'habitation ordinaire	198 744	194 403	3,21%
Maison de standing	331 821	331 114	0,16%
Appartement	202 271	201 835	3,45%
Terrain à bâtir (€/m ²)	109 94	106 89	3,69%

Source : SPF Economie ; Chiffres Q4 2012 et Année 2012 : prévisions DTZ Research



YSER (ETTERBEEK)

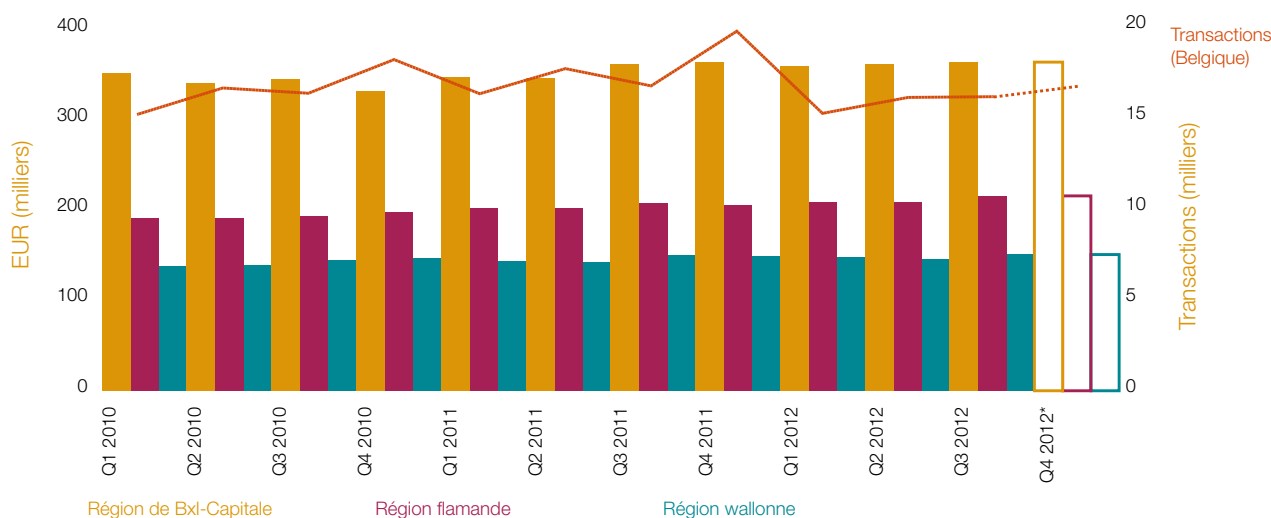


YSER (ETTERBEEK)

Maisons d'habitation ordinaires

Le prix moyen d'une maison d'habitation ordinaire a augmenté en moyenne de **3,2%** en Belgique par rapport à l'année 2011. En moyenne en 2012, une maison d'habitation ordinaire coûte € 194 000 contre € 189 000 en 2011. Quant au nombre total de transactions, celui-ci est estimé à près de **62 000** en 2012, soit une légère diminution constatée par rapport à 2011.

Prix moyen et nombre de transactions pour les maisons d'habitation ordinaires



Source : SPF Economie ; Chiffres Q4 2012 et Année 2012 : prévisions DTZ Research

D'après les chiffres du SPF Economie et nos estimations pour le 4e trimestre, le prix d'une maison d'habitation ordinaire varie suivant les Régions en Belgique, en moyenne en 2012 entre :

- € 147 000 en Région wallonne ;
- € 360 000 en Région de Bruxelles-Capitale et
- € 209 000 en Région flamande.

Les écarts de prix moyens entre Régions sont importants et tendent à croître au fil des années, une maison d'habitation ordinaire à Bruxelles coûtant près de 2,5 fois le prix d'une maison en Wallonie.

La croissance des prix moyens d'une habitation ordinaire semble se ralentir en 2012. Une maison d'habitation ordinaire coûte en moyenne 3,2% de plus qu'il y a un an.

La Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne enregistrent une hausse des prix moyens de l'ordre de 2,5% par rapport à 2011. La Flandre enregistre la plus forte augmentation avec une hausse des prix moyens estimée à un peu plus de 4% sur l'année 2012.

D'une manière générale, les régions où la pression démographique se fait le plus ressentir et où les terrains commencent à se raréfier connaissent une pression des prix à la hausse.

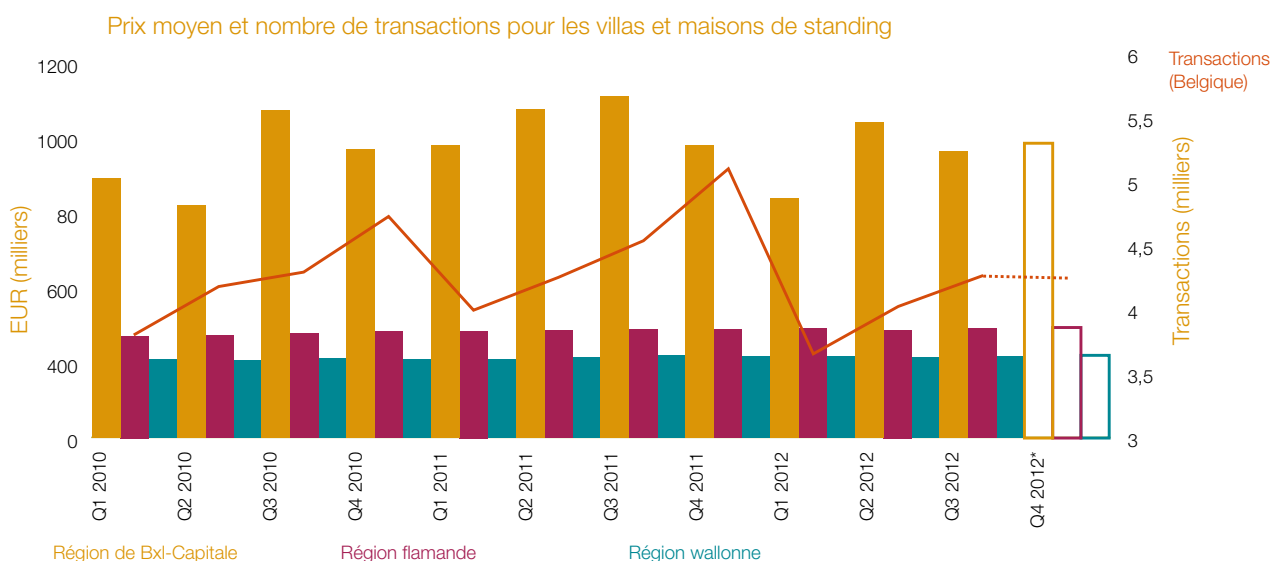
Evolution du prix moyen d'une maison d'habitation ordinaire par région, €

	Prix moyen Q4 2012*	Prix moyen année 2012	Changement 2012 - 2011
Région de Bruxelles-Capitale	365 000	358 000	2,6%
Région flamande	216 000	209 000	4,2%
Région wallonne	150 000	147 000	2,4%

Source : SPF Economie ; Chiffres Q4 2012 et Année 2012 : prévisions DTZ Research

Villas, maisons de standing

Le prix moyen d'une maison de standing en Belgique est globalement stable (+0,16%) en 2012 par rapport à 2011. Le prix moyen au niveau national se situe à € 331 000 contre € 330 000 en 2011. Après avoir fortement diminué en début d'année 2012 pour n'atteindre que 3 600 transactions au premier trimestre, le nombre de transactions a connu des augmentations successives pour s'établir à **16 000** transactions sur l'ensemble de l'année 2012, soit une diminution de l'ordre de 2.700 transactions par rapport à l'année 2011.



Si le prix moyen d'une maison de standing est resté stable au niveau belge, les différences entre la Région de Bruxelles-Capitale et les deux autres régions sont toutefois significatives :

- La Région de Bruxelles-Capitale enregistre en effet une diminution importante au niveau du prix moyen par rapport à 2011 (- 9%) tandis que
- La Région wallonne et la Région flamande enregistrent une augmentation modérée, de l'ordre de 1,2% par rapport à l'année précédente.

Les prix moyens varient en 2012 entre les trois régions entre un plus bas de € 266 000 en Région wallonne et un plus haut de € 928 000 en Région de Bruxelles-Capitale, soit un rapport de 1 à 3,5. La diminution des prix constatée en Région de Bruxelles-Capitale peut être attribuée aux difficultés d'acquisition de ce type de biens et au climat économique plutôt maussade, les banques se montrant plus prudentes quant à l'octroi de crédits et les acquéreurs hésitant sans doute davantage à réaliser un tel investissement.

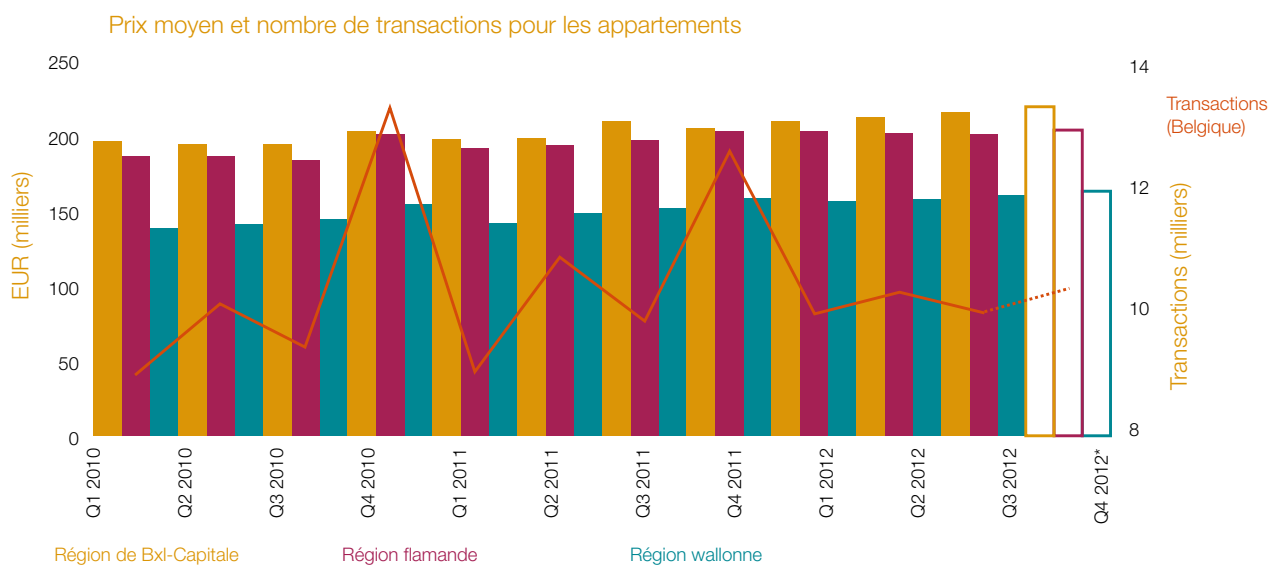
Evolution du prix moyen d'une villa et maison de standing par région, €

	Prix moyen Q4 2012*	Prix moyen année 2012	Changement 2012 - 2011
Région de Bruxelles-Capitale	963 000	928 000	- 9%
Région flamande	361 000	357 000	1,29%
Région wallonne	270 000	266 000	1,19%

Source : SPF Economie ; Chiffres Q4 2012 et Année 2012 : prévisions DTZ Research

Appartements

Le prix moyen d'un appartement en Belgique a augmenté en moyenne de **3,45%** par rapport à 2011 pour s'établir en moyenne à un niveau de € 201 000. Le nombre de transactions a été estimé à **40 000** pour l'année 2012, soit une diminution de 2 000 transactions constatée par rapport à 2011.



Source : SPF Economie ; Chiffres Q4 2012 et Année 2012 : prévisions DTZ Research

Les trois régions enregistrent une hausse des prix des appartements qui varie entre 5,1% et 7%.

Assez étonnement, la hausse est la plus importante en Région wallonne (près de 7%). Sans surprise, la Région de Bruxelles-Capitale reste la plus chère avec un prix moyen qui s'établit à € 218 000 en 2012.

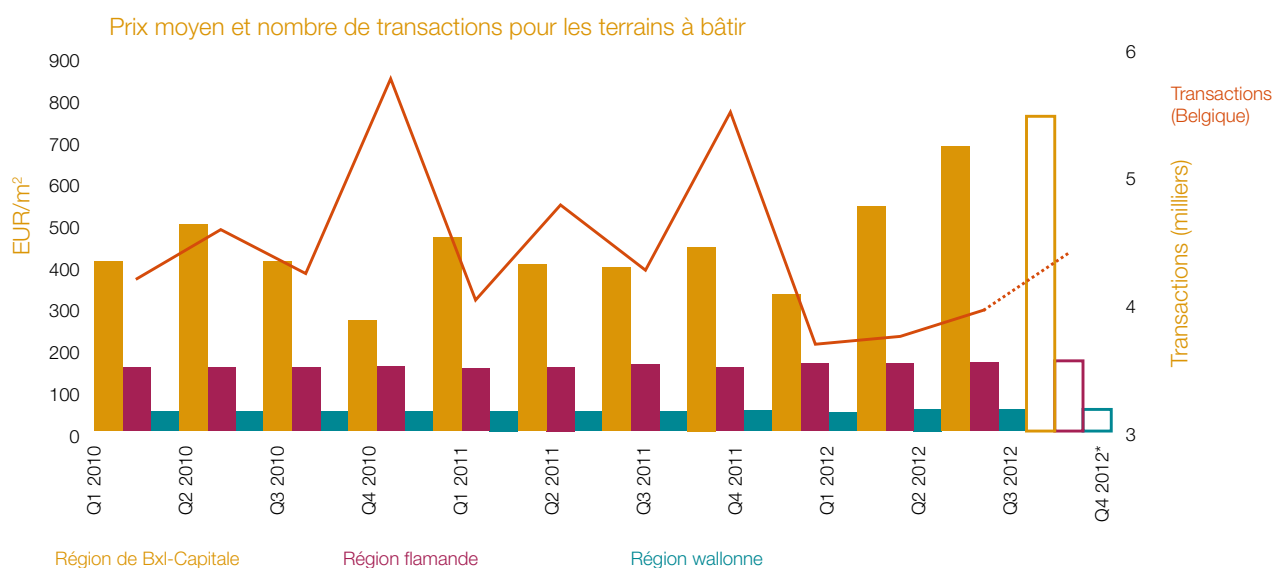
Evolution du prix moyen d'un appartement par région, €

	Prix moyen Q4 2012*	Prix moyen année 2012	Changement 2012 - 2011
Région de Bruxelles-Capitale	224 000	218 000	5,6%
Région flamande	208 000	206 000	3,1%
Région wallonne	166 000	162 000	7%

Source : SPF Economie ; Chiffres Q4 2012 et Année 2012 : prévisions DTZ Research

Terrains à bâtir

Le prix moyen des terrains à bâtir a augmenté de près de **3,7%** en moyenne en Belgique par rapport à l'année 2011. Les prix moyens s'enregistrent autour de € 106 par m² en 2012 (contre € 103 par m² l'année passée). Le nombre total de transactions a diminué : de l'ordre de **15 700** transactions ont été enregistrées en 2012 contre 18 500 en 2011. Les prix varient dans un rapport de 1 à 11 selon la Région considérée pour l'année 2012.



Chacune des trois régions du pays enregistre une augmentation du prix moyen des terrains à bâtir :

- l'augmentation de 36% du prix des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale par rapport à 2011 est à prendre avec prudence dès lors que les chiffres du SPF Economie se rapportent à des transactions qui ont réellement eu lieu. Les différences de localisation, de qualité des terrains à bâtir en Région de Bruxelles-Capitale ont une influence énorme sur le niveau des prix qui peut varier de plus de 50% selon leurs caractéristiques. Il n'en reste pas moins que la Région de Bruxelles-Capitale reste de loin la plus chère des trois régions au regard de la faible disponibilité des terrains à bâtir et l'incidence foncière bien plus élevée que dans les autres régions ;
- la Région flamande enregistre une augmentation de l'ordre de 6,6%. Suite à la pénurie de terrains à bâtir annoncée courant 2012 et l'annonce récente par la Région flamande d'une réflexion à mener quant aux nouvelles formes d'habitat à mettre en place pour faire face à l'essor démographique attendu dans les prochaines années, le prix du terrain à bâtir en Région flamande devrait continuer à augmenter dans les années à venir, tout comme à Bruxelles ;
- la Région wallonne connaît l'augmentation la moins importante du prix moyen des terrains à bâtir, de l'ordre de 4,7% par rapport à 2011. Le niveau de prix reste bien inférieur à celui des autres régions (terrains 3 fois moins chers qu'en Flandre et 11 fois moins chers qu'à Bruxelles).

Evolution du prix moyen d'un terrain à bâtir par région, €/m²

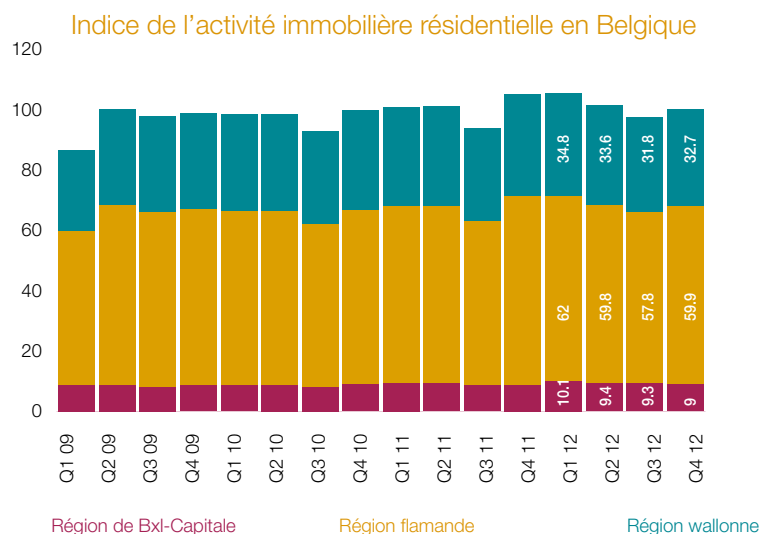
Région	Prix moyen Q4 2012*	Prix moyen année 2012	Changement 2012 - 2011
Région de Bruxelles-Capitale	770	590	36%
Région flamande	172	167	6,6%
Région wallonne	53	51	4,7%

Source : SPF Economie ; Chiffres Q4 2012 et Année 2012 : prévisions DTZ Research

L'indice de l'activité immobilière résidentielle

L'indice de l'activité immobilière résidentielle telle que défini par le **baromètre des Notaires** et son évolution sont repris dans le graphique ci-dessous. La cyclicité du marché immobilier résidentiel est globalement visible, le dernier trimestre d'une année présente toujours de meilleures performances que les autres.

L'indice s'établit à 101,7 au dernier trimestre 2012 pour une moyenne annuelle de 102,6.



Source : Baromètres des Notaires, juillet – décembre 2012

La décomposition de l'activité par région révèle des évolutions différentes entre la Région de Bruxelles-Capitale et les deux autres régions. En effet, ces deux dernières connaissent une augmentation de l'indice, synonyme d'une activité plus importante tandis que la Région de Bruxelles-Capitale enregistre une légère diminution.



LEBEAU (BRUXELLES)



GIOTTO (EVERE)

Le marché des kots étudiants

Parallèlement à la croissance de la population disposant d'un diplôme universitaire en Belgique, le nombre d'étudiants universitaires a connu une croissance importante ces dernières années. En 2011, le nombre d'étudiants dans les universités francophones et néerlandophones du pays atteint respectivement 84 000 et 80 000 étudiants, soit un total de plus de 160 000 étudiants universitaires en Belgique. En 2004, ils étaient 120 000 au total.

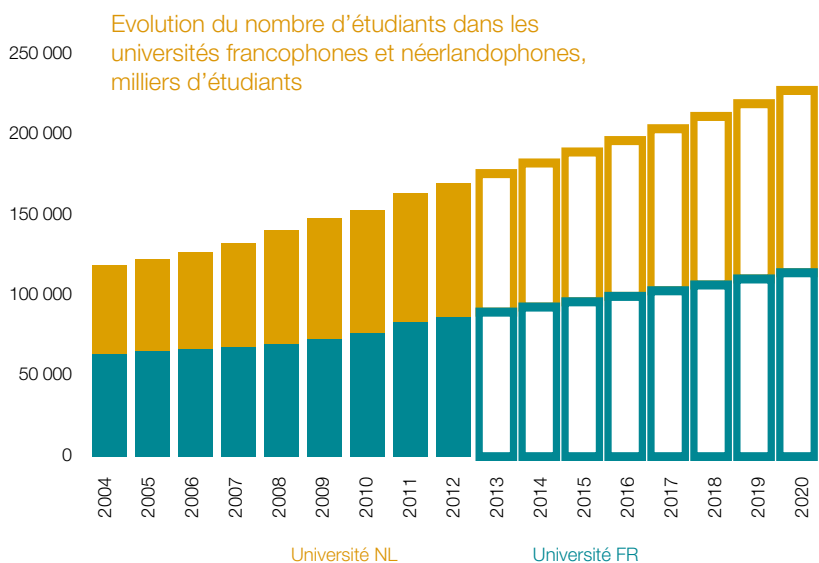
La croissance du nombre d'étudiants enregistrée de 2004 à 2011 est de plus de 4,6% par an en moyenne (4% par an en moyenne dans les universités francophones pour 5,3% dans les universités flamandes).

En prenant en compte des hypothèses de croissance plutôt conservatrices (3,5% de croissance annuelle dans les universités francophones et 4% dans les universités néerlandophones), la population universitaire belge atteindrait 200 000 étudiants en 2017.

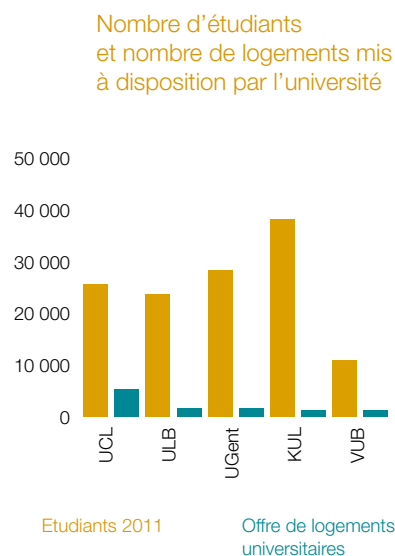
Il convient également de noter qu'un nombre croissant d'étudiants Erasmus est observé en Belgique. Ils étaient 3 700 en 2001 et sont plus de 7 500 aujourd'hui. Ils représentent donc près de 5% de la population universitaire.

Par rapport à cette **croissance importante de la population universitaire, le manque de logements mis à disposition par les universités** – comme en témoigne le graphique ci-après - est criant et l'écart va grandissant. Ainsi, sur les 5 universités analysées, représentant près de 118 000 étudiants, le parc de logements étudiants mis à disposition par les universités atteint à peine 11 000 places, soit moins de 10% du nombre d'étudiants. L'offre de logements étudiant est logiquement supérieure à Louvain-la-Neuve, étant une ville développée avant tout pour y accueillir les étudiants.

Il faut toutefois avoir à l'esprit que l'ensemble des étudiants universitaires ne cherchent pas un logement étudiant. Sur base d'informations recueillies, la demande de logements d'étudiant hors de la cellule familiale serait d'1 étudiant sur 3 à l'ULB, soit une demande de près de 8.000 logements étudiants. Or, l'ULB n'offre qu'environ 1 700 logements, soit un écart de plus de 6 000 places à combler. En extrapolant ces chiffres aux autres universités, la demande de logements d'étudiants pourrait atteindre plus de 30 000 places contre une offre de 11 000 logements étudiants mis à disposition par les universités actuellement. De nombreux projets sont en cours d'études ou de réalisation pour pallier ce manque de kots. Les finances des universités ne leur permettront pas de combler cet écart. Le secteur privé tend donc à se substituer aux universités en proposant des logements pour étudiants sur le marché libre.



Source: CREF, Vlaamse Overheid ; Prévisions : DTZ Research



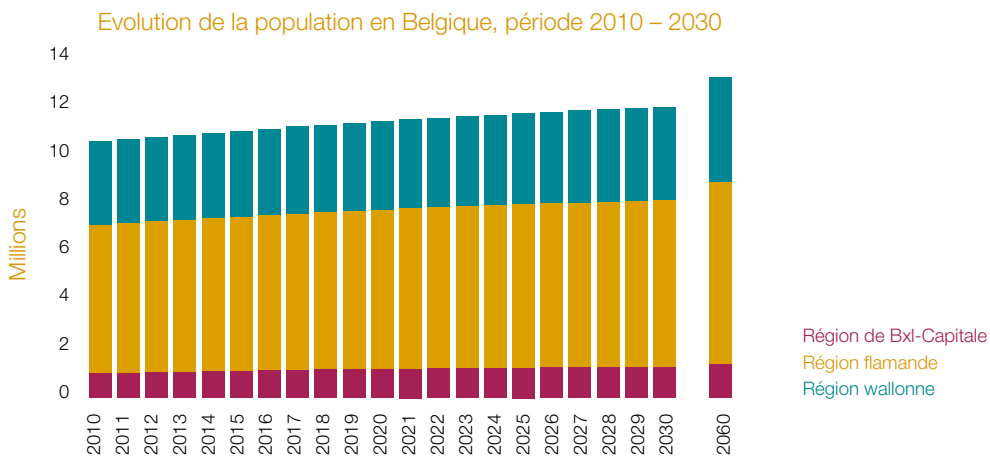
Source : sites internet des universités UCL, ULB, UGent, KUL, VUB

Quelles évolutions pour le marché résidentiel en 2013 ?

Les prévisions de croissance démographique pour la Belgique

Les prévisions démographiques 2010-2060 du Bureau fédéral du Plan annoncent une croissance relativement soutenue de la population dans les années à venir. A l'horizon 2060, la Belgique devrait compter de l'ordre de 13 500 000 habitants contre 11 000 000 aujourd'hui.

Etant donné les incertitudes liées à des prévisions à si long terme, notre analyse se limite à un horizon plus proche, celui de l'année 2030. A cette date, la Belgique devrait compter 12.280.000 habitants, soit une croissance de près de 11,6% en 18 ans.



Source : Bureau Fédéral du Plan



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN (BRUXELLES)



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN (BRUXELLES)

La croissance devrait être la plus soutenue à Bruxelles où elle devrait être de 1,04% par an entre 2012 et 2030. Le tableau ci-dessous décompose cette croissance démographique par région :

Croissance démographique par région, période 2012 – 2030

	Population en 2012	Population en 2020	Population en 2030	Croissance annuelle 2012 – 2020	Croissance annuelle 2020 – 2030
Région de Bruxelles-Capitale	1 130 000	1 270 000	1 350 000	1,52%	0,66%
Région flamande	6 345 000	6 690 000	7 008 000	0,67%	0,48%
Région wallonne	3 542 000	3 726 000	3 928 000	0,63%	0,53%

Source : Bureau Fédéral du Plan

L'explosion démographique attendue pour la Région de Bruxelles-Capitale est un des enjeux majeurs des prochaines années pour la capitale puisqu'elle impliquera l'arrivée annuelle de 7 000 ménages et nécessitera donc autant de logements supplémentaires pour les accueillir. Or, la production annuelle de logements dans la Région bruxelloise atteint 4 500 unités de logements sur base annuelle, soit un écart important entre l'offre et la demande actuelle et future. Les autorités politiques sont à la recherche de moyens visant à favoriser la création d'un nombre plus important de logements pour répondre à l'essor démographique attendu. Les options sont toutefois délicates étant donné que la ville est fortement bâtie et que les réserves foncières sont peu nombreuses. Au total, les différentes initiatives retenues (révision du plan de secteur et reconversion de bâtiments de bureaux en logements notamment) devraient permettre l'accueil de près de 100 000 personnes, soit quelque 50 000 ménages supplémentaires, sur le territoire bruxellois.

Au vu des difficultés budgétaires de la Région de Bruxelles-Capitale, un rôle primordial devra donc être joué par les acteurs privés en vue de produire ces nécessaires logements complémentaires.

L'enjeu est tout autre en Région wallonne et Région flamande dès lors que la croissance démographique est moins forte et que l'offre annuelle de logements permet d'absorber cette croissance. A noter toutefois que la Flandre commence à manquer de terrains à bâtir, ce qui pourrait avoir différentes implications pour le futur. D'une part, une hausse des prix des terrains à bâtir est à attendre en région flamande. Par ailleurs, il y a sans doute lieu de réfléchir à la création d'une autre forme d'habitat dans cette région, davantage basé sur un habitat de type collectif plutôt que sur des maisons unifamiliales avec grand terrain, ceci pour absorber une partie de la croissance démographique attendue.

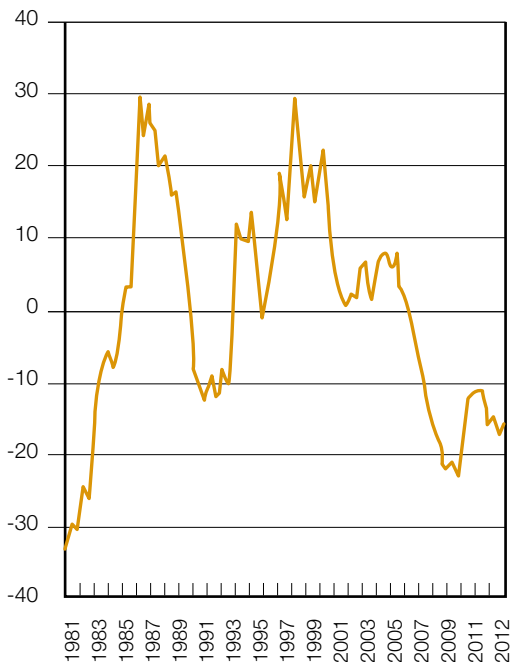
Le marché résidentiel belge : risque de surévaluation ?

Ces dernières années, de nombreuses études ont été publiées faisant état d'une surévaluation plus ou moins importante du marché résidentiel en Belgique. Selon les études concernées, la surévaluation va de + 15% (étude de la Banque Nationale de Belgique, 2012) à + 60% (Rapport Going for Growth, OECD 2011) en passant par +55% annoncée par le magazine The Economist en avril 2012. A l'inverse, le bureau de conseil Deloitte a annoncé que la Belgique se situait en réalité juste dans le groupe intermédiaire de l'Europe occidentale; selon Deloitte, la Belgique opérerait donc davantage un rattrapage par rapport aux autres pays européens plutôt que de connaître une véritable bulle immobilière.

► Etude de la Banque Nationale de Belgique

La Banque Nationale de Belgique a publié en 2012 une étude relative à la situation du marché des emprunts immobiliers sur le marché résidentiel belge¹. Outre diverses considérations relatives à la situation des crédits immobiliers et aux facteurs influençant la demande de crédits immobiliers pour l'acquisition ou la rénovation d'une habitation, la Banque Nationale de Belgique a développé un indice d'abordabilité du marché résidentiel en Belgique. Cet indice correspond au ratio entre le revenu disponible des ménages et le niveau moyen d'endettement lié au crédit immobilier, qui dépend lui-même des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt. Un indice négatif indique une surévaluation des prix.

L'abordabilité de l'immobilier en Belgique selon l'intérêt adapté



Source: Banque Nationale de Belgique

Ainsi, selon la BNB, les prix de l'immobilier résidentiel auraient connu différentes périodes de surévaluation, notamment au début des années 1980 et au début des années 1990. Depuis 2005, les prix de l'immobilier résidentiel connaîtraient une nouvelle surévaluation, celle-ci ayant même atteint 20% en 2007 – 2008. En 2011, cette surévaluation atteindrait un niveau avoisinant les 15%. La BNB précise que fin 2011, la surévaluation du marché résidentiel repart à la hausse du fait de l'augmentation des prix mais aussi en raison du mouvement inverse des autres déterminants, à savoir une hausse des taux d'intérêt et une faible croissance du revenu disponible des ménages.

► Indice de l'étude réalisée par The Economist

Le magazine «The Economist» utilise deux ratios pour conclure à une surévaluation de vingt marchés immobiliers résidentiels à travers le monde. Le premier indice est le ratio entre le prix de l'immobilier résidentiel et le niveau de revenus moyen par personne qui permet de juger de l'abordabilité de l'immobilier dans le pays considéré. Le deuxième indice consiste en un ratio entre le prix de vente et le niveau de loyer (comparable au ratio cours/bénéfices utilisé pour évaluer la santé de sociétés). The Economist signale que si ces deux ratios sont supérieurs à leur moyenne à long terme, l'immobilier résidentiel est surévalué dans le pays considéré.

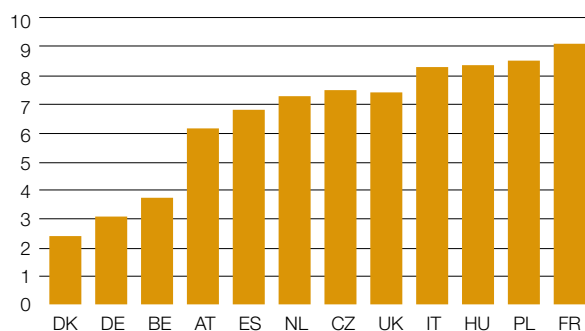
Pour la Belgique, sur base d'une moyenne de ces deux ratios, le magazine The Economist évoque une surévaluation du marché immobilier résidentiel atteignant 56% en mars 2012. Les pistes avancées pour comprendre cette surévaluation sont notamment la croissance démographique et la baisse des taux d'intérêt, qui permettent de justifier des prix de marché plus élevés. Le magazine précise toutefois que la pression démographique devrait avoir un impact à la hausse à la fois sur les prix d'achat et les loyers.

► L'abordabilité de l'accession à la propriété selon Deloitte

Deloitte mesure l'abordabilité de l'immobilier résidentiel en calculant combien d'années de salaire brut sont nécessaires à l'acquisition d'une unité d'habitation neuve de 70m². Selon Deloitte, il faut en moyenne un peu moins de 4 ans pour acquérir une habitation de 70m² en Belgique, ce qui est beaucoup moins que dans des pays comme les Pays-Bas, le Royaume-Uni, l'Italie ou la France par exemple.

L'abordabilité d'un logement personnel (2010)

Le salaire annuel brut pour un logement neuf standardisé (70m²)

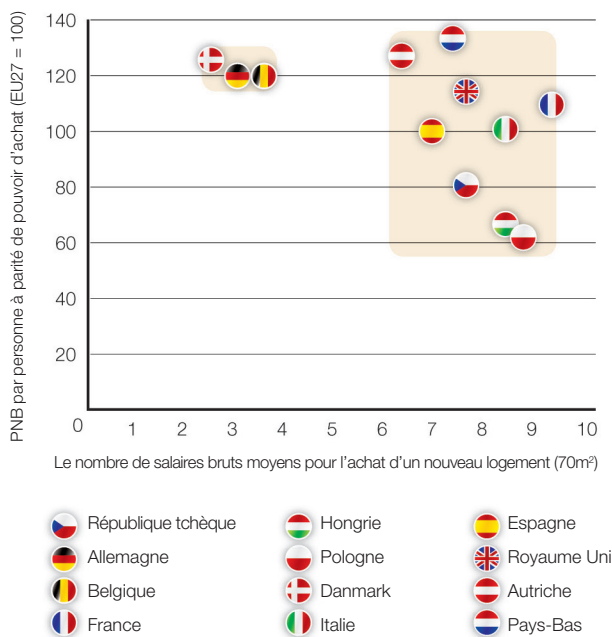


Source: National Statistical Authorities, data et calculs de Deloitte

¹ Banque Nationale de Belgique, "Review of the Belgian residential mortgage loan market", NBB Financial Stability Review, 2012.

Deloitte relève en outre que l'abordabilité du logement n'est pas corrélée avec le niveau économique du pays. La société précise en effet que deux groupes de pays se dégagent. D'un côté, un groupe de pays avec un niveau de PIB/habitant élevé, dans lesquels les logements sont les plus abordables. De l'autre, on retrouve tant des pays avec un niveau de PIB/habitant relativement élevé que des pays de l'est de l'Europe, pour lesquels il faut entre 7,5 et 9 ans de salaire brut pour s'offrir une habitation de 70m².

L'abordabilité d'un logement personnel et le niveau économique



Source: INS, data et calculs de Deloitte

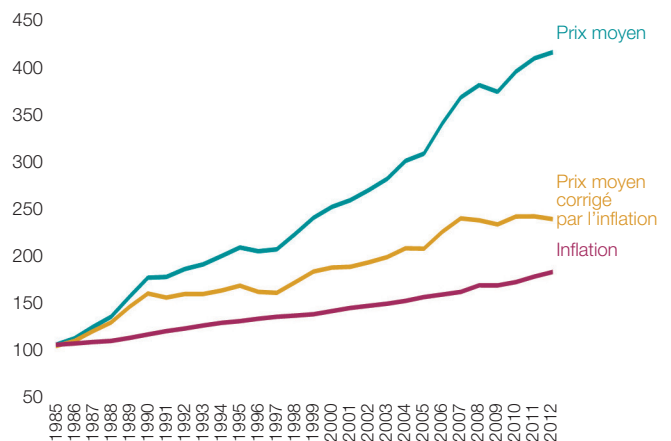
Analyse de DTZ

Le graphique ci-après révèle que les prix moyens de l'immobilier résidentiel (analyse de l'évolution de la moyenne annuelle des prix d'une maison d'habitation ordinaire, d'une maison de standing et d'un appartement) en Belgique ont cru de manière importante depuis 1985. La hausse la plus nette a été réalisée entre 1998 et 2008, soit entre la mise en place du système monétaire européen unique et l'éclatement de la crise qui a touché l'Europe à la fin 2008. Ramené en base 100 en 1985, l'indice atteint un

niveau de 413 en 2012, soit le plus haut niveau jamais enregistré en Belgique. Après une chute assez marquée entre 2009 et 2010, le prix moyen d'une habitation est reparti à la hausse dès l'année suivante, de manière moins spectaculaire toutefois. Globalement sur la période allant de 1985 à 2012, le prix moyen d'une habitation a crû de 5,5% par an. En 2012, le prix moyen d'une habitation aurait cru de 1,6% par rapport à 2011.

L'analyse de l'évolution des prix moyens réels (c'est-à-dire le prix corrigés par l'inflation) permet de mieux rendre compte de la croissance du coût moyen d'une habitation. Ainsi, la courbe qui s'en dégage présente un profil relativement similaire à celui de l'inflation. Un décrochage est néanmoins constaté entre 1998 et 2007, l'année où l'écart entre les deux atteint son niveau le plus haut. Avec la crise économique apparue en 2008, la tendance s'inverse et l'écart tend à se réduire actuellement. Ainsi, après correction pour l'inflation, le prix moyen d'une habitation aurait connu une évolution négative en 2012, de l'ordre de -1,2% (l'inflation étant estimée par le SPF Economie à 2,85% pour l'année 2012).

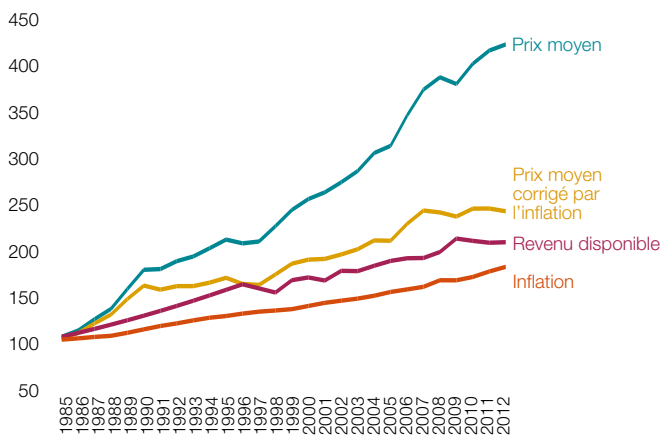
Evolution du prix moyen de l'immobilier résidentiel en Belgique, 1985 - 2012



Source : SPF Economie

Par ailleurs, la comparaison de l'évolution des prix avec celle du revenu disponible des ménages semble confirmer cette tendance à une légère surévaluation du résidentiel en Belgique. A noter toutefois que la comparaison de l'évolution des prix moyens réels et du revenu disponible des ménages semble indiquer un décrochage plus tardif, puisque l'écart entre les deux courbes augmente à partir de 2004 pour atteindre un pic en 2007. Depuis la crise de fin 2008, l'écart entre les deux tend à se stabiliser.

Evolution du prix moyen de l'immobilier résidentiel et comparaison avec le revenu disponible des ménages, 1985 – 2012



Source : SPF Economie

La surévaluation des prix de l'immobilier est essentiellement mesurée sur base des revenus de la population, de l'évolution des taux d'intérêt et de la croissance démographique. Ainsi, la hausse des prix constatée ces dernières années est en partie liée à la baisse des taux d'emprunt, situation qui permet aux gens d'emprunter davantage et donc de contribuer en quelque sorte à l'augmentation des prix de l'immobilier.

Une analyse économétrique mettant en parallèle l'évolution des prix de l'immobilier, la croissance de la population, l'évolution du revenu disponible des ménages et l'évolution des taux d'intérêt pour les crédits hypothécaires pourrait utilement être menée afin de confirmer cette tendance et de dégager des évolutions futures potentielles pour le marché immobilier résidentiel.

Une légère surévaluation du marché résidentiel semble donc exister en Belgique ; elle aurait démarré fin des années 1990 pour connaître un pic vers 2007 – 2008. Depuis, le marché immobilier résidentiel semble être entré dans une période de stagnation, avec une correction implicite en termes réels. Une correction des prix de marché ne peut donc être exclue à terme. Si elle se produit, elle devrait toutefois sans doute être d'ampleur réduite et sans entrainer des conséquences aussi dramatiques qu'en Espagne ou en Irlande, notamment du fait que le marché de la construction n'a pas grossi de manière aussi importante que dans d'autres pays et que le marché hypothécaire se porte assez bien en Belgique, malgré l'augmentation récente des crédits ne pouvant être honorés.

Il nous semble toutefois fort probable que -sauf hausse significative des taux d'intérêt hypothécaires- plutôt que de présenter une correction, le marché immobilier résidentiel belge se caractérisera par la poursuite de la période de stagnation actuelle, avec une correction implicite, jusqu'à une reprise progressive de l'activité économique.



YSER (ETTERBEEK)



BOSQUET-JOURDAN (SAINT-GILLES)

Conclusions

Si le secteur résidentiel dans son ensemble résiste bien à la période d'incertitudes économiques actuelle, la forte hausse des prix constatée jusqu'en 2010, s'est sensiblement réduite ces deux dernières années.

Les taux d'intérêt enregistrés à des niveaux historiquement bas contribuent au bon dynamisme de ce marché.

Toutefois, il faut avoir à l'esprit le fait que les banques se montrent de plus en plus frileuses à octroyer des crédits hypothécaires dépassant 80% de la valeur d'achat du bien et que les défauts de remboursement de crédits ne cessent d'augmenter ces derniers mois.

Dans ce climat économique incertain, nos estimations enregistrent une légère **hausse des prix** pour toutes les catégories de biens analysés, les croissances les plus importantes pouvant être observées au niveau des maisons d'habitation ordinaires et des appartements tandis que les prix moyens des maisons de standing restent stables par rapport à 2011.

Par ailleurs, le **nombre de transactions** enregistrées est en légère diminution par rapport à l'année 2011, du fait notamment de la précaution des banques à octroyer de nouveaux crédits mais aussi du temps de réflexion plus

important de la part des acquéreurs avant de s'engager dans un processus d'acquisition. Ainsi, les chiffres du SPF Economie et nos prévisions pour le dernier trimestre 2012 vont à l'encontre des chiffres qui ressortent du baromètre des Notaires qui ont annoncé une augmentation du nombre de transactions par rapport à 2011. A noter toutefois que sur le volume enregistré, les différences demeurent marginales.

Peu de changements sont attendus au cours de l'année **2013**, les tendances observées jusque-là devraient se prolonger. A noter l'arrivée d'investisseurs sur le marché résidentiel, achetant des projets en bloc en vue de leur mise en location.

L'**essor démographique** attendu en Belgique et particulièrement à Bruxelles offre des perspectives d'avenir positives pour l'immobilier résidentiel. A Bruxelles, on attend de l'ordre de 7 000 nouveaux ménages par an jusqu'en 2020, ce qui implique la création d'autant de nouveaux logements. Or, la production de logements atteint environ 4 500 logements par an à l'heure actuelle. De nouvelles pistes doivent donc être trouvées pour répondre à cet enjeu majeur. Le logement étudiant constitue lui aussi une piste à creuser pour les investisseurs au vu de l'importance de la croissance de la population estudiantine attendue dans les prochaines années, non seulement à Bruxelles mais aussi en Wallonie et en Flandre.



RYCKMANS (UCCLE)



LÉOPOLD (LIÈGE)

RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER POUR L'EXERCICE 2012¹

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 31 décembre 2012

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la sicafi HOME INVEST BELGIUM à la date du **31 décembre 2012**.

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

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10% en Région flamande et à 12,50% en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement, un taux de 2,5% si cette valeur

est supérieure à 2 500 000 EUR, et les frais de mutation complets, aux taux précités de 10% et de 12,5%, si leur Valeur d'Investissement est inférieure à EUR 2 500 000.

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

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

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

- 1) le patrimoine est constitué de 85,26% d'immeubles résidentiels dont 2,55% de maisons de repos et 4,93% d'hôtels, de 12,66% de superficies commerciales et de 2,08% de surfaces de bureaux².
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 31 décembre 2012 est de 94,40%³.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 9,47% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2012 s'élève à **EUR 285 889 000,00** (deux cent quatre-vingt-cinq millions huit cent quatre-vingt-neuf mille euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2012 correspondant à la Juste Valeur ('fair value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **EUR 259 185 000,00** (deux cent cinquante-neuf millions cent quatre-vingt-cinq mille euros).

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

Bruxelles, le 22 janvier 2013
WINSINGER & ASSOCIES S.A.
Geoffroy REGOUT⁴ - Director

1 Courrier de l'expert immobilier du 22 janvier 2013 littéralement reproduit avec son accord.

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

3 Le taux d'occupation est calculé à la date du 31 décembre 2012 et diverge donc de celui publié par Home Invest Belgium qui constitue un taux d'occupation moyen sur l'ensemble de l'exercice, hors immeubles destinés à la vente.

4 SPRL

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ DE HOME INVEST BELGIUM

Evolution du portefeuille – Rendement par segment

En €	Juste valeur	Valeur d'investissement du portefeuille	Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	VLE (valeur locative estimée)	Taux d'occupation	Rendement brut
31/12/12	258 143 765	285 889 000	17 475 851	15 550 675	94,16%	6,11%
31/12/11	245 975 978	272 247 567	16 826 762	15 072 907	95,38%	6,18%
31/12/10	222 773 965	246 558 323	15 173 976	13 643 207	94,61%	6,15%
31/12/09	209 363 518	229 001 892	14 400 972	12 742 494	94,60%	6,29%
31/12/08	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00%	6,07%
31/12/07	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99%	6,08%
31/12/06	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77%	6,22%
31/12/05	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26%	6,48%
31/05/04	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79%	7,46%
31/05/03	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34%	7,84%
31/05/02	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35%	8,12%
31/05/01	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67%	8,13%
31/05/00	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01%	8,10%
01/06/99	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45%	7,86%



SIPPELBERG
(MOLENBEEK-SAINT-JEAN)



SIPPELBERG
(MOLENBEEK-SAINT-JEAN)

Au 31 décembre 2012, la juste valeur du portefeuille consolidé (immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente) s'élevait donc à € 258 millions, tandis que la *valeur d'investissement* atteignait € 286 millions.

Quant au taux d'occupation¹ moyen sur l'ensemble de l'exercice, il s'élève à 94,16%, contre 95,38% en 2011. Cette évolution s'explique pour partie par l'intégration dans le portefeuille du projet Odon Warland-Bulins en cours d'année, avec un impact négatif temporaire sur la vacance. Elle est pour le surplus aussi le reflet d'un marché qui reste toujours difficile en raison de la faiblesse de l'activité économique.

A la clôture de l'exercice, la durée résiduaire des contrats de location est de 5 ans et 5 mois. Cette information est basée sur la date de fin théorique des contrats de location signés. A noter toutefois que dans le secteur résidentiel, la législation applicable permet au locataire de mettre fin anticipativement à

son contrat de location à tout moment, ou encore de prolonger son contrat de location à l'échéance. Cette durée résiduaire moyenne est par conséquent tout à fait théorique.

Il est à noter que les 3 segments du portefeuille de Home Invest Belgium sont caractérisés par les rendements bruts suivants sur la valeur d'investissement:

- les immeubles pouvant être vendus « à la découpe » dégagent un rendement brut de 5,88% (5,97% en 2011 et 5,97% en 2010) ;
- les immeubles pouvant être vendus « en bloc », d'une valeur d'investissement supérieure à € 2,5 millions, dégagent un rendement brut de 7,15% (7,51% en 2011 et 7,22% en 2010);
- les immeubles pouvant être vendus « en bloc », d'une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions, atteignent un rendement brut de 7,98% (7,95% en 2011 et 8,11% en 2010).

Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2012 ⁽¹⁾	Juste Valeur	Prix d'acquisition	Valeur assurée ⁽²⁾
Région de Bruxelles Capitale	174 027 927	149 118 166	133 632 999
Région flamande	34 605 654	31 820 790	20 711 753
Région wallonne	33 202 060	29 663 164	28 933 661
Total	241 835 640	210 602 120	183 278 413

1 Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement

2 La valeur assurée n'est connue que pour les biens détenus en pleine propriété, en effet, les biens détenus en copropriété sont assurés par les syndicats



CLOS DE LA PÉPINIÈRE (BRUXELLES)



GIOTTO (EVERE)

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

Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2012¹

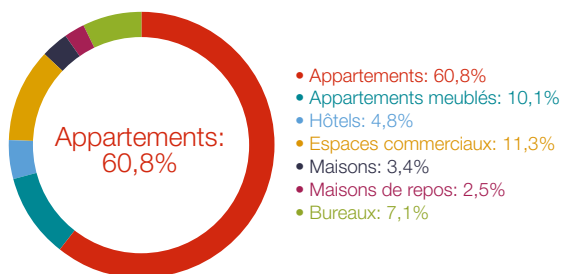
Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2012 ⁽¹⁾		Adresse	Destination principale	Année ⁽²⁾	Unités	Surface	Loyers bruts ⁽³⁾	VLE ⁽⁴⁾	Loyers effectifs ⁽⁵⁾	Taux d'occupation ⁽⁶⁾
Dénomination	Commune				N°	m ²	€	€	€	%
Région de Bruxelles Capitale					770	87 884	11 670 859	10 145 326	11 207 376	94,3%
Adagio Access Brussels Europe	Bruxelles	Rue de l'Industrie, 12	Hôtel	2012	1	3 840	757 000	663 913	757 000	100,0%
Belliard 205	Bruxelles	Rue Belliard, 205	Bureau	1937	18	2 256	365 442	289 452	355 942	97,4%
Clos de la Pépinière	Bruxelles	Rue de la Pépinière, 6-14 Avenue Thérésienne, 5-9	Résidentiel - Bureau	1993	25	3 275	445 311	407 217	431 511	94,9%
Lebeau	Bruxelles	Rue Lebeau, 55-57	Résidentiel	1998	12	1 153	242 360	182 740	212 200	98,4%
Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	Rue Joseph II, 82-84 Rue Lebon, 6-10 Rue Stevin, 21	Résidentiel	1997	50	4 290	747 326	524 906	747 326	81,6%
Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96	Résidentiel	2001	32	3 438	500 322	431 414	488 322	95,7%
Eraïnn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29	Résidentiel	2001	12	1 252	205 591	176 695	186 415	97,1%
Yser	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13	Résidentiel	1974	15	1 961	298 412	250 738	278 832	99,0%
Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10	Résidentiel	2005	85	8 647	1 209 707	1 064 687	1 129 814	96,1%
Belgrade	Forest	Rue de Belgrade, 78-84	Résidentiel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	Avenue de l'Hippodrome, 96 Rue des Echevins, 75	Résidentiel	1992	28	3 552	470 847	404 166	448 108	96,6%
Charles Woeste (appartements)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306	Résidentiel	1998	92	5 091	557 385	465 464	540 541	97,4%
Charles Woeste (commerces)	Jette	Avenue Charles Woeste, 290	Commerce	1996	14	2 995	410 797	329 717	410 797	99,0%
Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 Rue Bulins, 2-4	Résidentiel	2012	35	3 123	381 001	366 596	301 500	55,6%
Baeck	Molenbeek St Jean	Rue Joseph Baeck, 22-46	Résidentiel	2001	28	2 652	226 085	231 420	220 730	95,9%
Lemaire	Molenbeek St Jean	Rue Joseph Lemaire, 13-15	Maison de repos	1990	1	754	-	-	-	100,0%
La Toque d'Argent	Molenbeek St Jean	Rue Van Kalck, 30-32	Maison de repos	1990	1	1 618	195 155	154 608	195 155	100,0%
Sippelberg	Molenbeek St Jean	Avenue du Sippelberg, 3-5	Résidentiel	2003	33	3 290	387 121	349 250	375 871	95,2%
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	Rue Bosquet, 72 Rue Jourdan, 71	Résidentiel	1997	27	2 326	296 775	266 055	296 775	99,4%
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 121-125	Résidentiel	2002	26	2 814	357 769	320 034	355 069	93,9%
Jourdan 85	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 85	Résidentiel	2010	24	2 430	363 968	347 524	336 167	97,4%
Lambermont	Schaerbeek	Boulevard du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15	Résidentiel	2008	131	14 110	1 667 934	1 581 355	1 651 534	97,4%
Melkriek	Uccle	Rue du Melkriek, 100	Maison de repos	1998	1	1 971	298 610	210 578	298 610	100,0%
Ryckmans	Uccle	Avenue Rijkmans, 5-19	Résidentiel	1990	8	2 196	274 581	241 560	274 581	97,2%
Les Erables	Woluwé St Lambert	Avenue de Calabre, 30-32	Résidentiel	2001	24	2 202	291 619	263 838	245 599	84,7%
Les Mélézès	Woluwé St Lambert	Avenue de Calabre, 34-38	Résidentiel	1995	37	4 357	571 187	497 616	523 663	90,0%
Voisin	Woluwé St Pierre	Rue Montagne au Chaudron, 13	Résidentiel	1996	9	923	148 554	123 783	145 314	97,1%
Région flamande					146	14 029	2 129 371	2 044 856	2 031 892	96,6%
Nieuwpoort (commerces)	Nieuport	Albert I-laan, 136	Commerce	1997	1	296	29 196	59 200	29 196	100,0%
Grote Markt	Saint Nicolas	Grote Markt, 32	Résidentiel - Bureau	2004	17	2 752	386 935	352 441	381 935	95,3%
City Gardens	Louvain	Petermannenstraat, 2A-2B Ridderstraat, 112-120	Résidentiel	2010	106	5 236	1 047 824	1 020 352	995 605	95,5%
Haverwerf	Malines	Haverwerf, 1-10	Commerce	2002	4	3 399	449 301	414 263	409 041	86,5%
Gent Zuid	Gand	Woodrow Wilsonplein, 4	Résidentiel	2000	18	2 346	216 115	198 600	216 115	98,2%
Région wallonne					226	23 164	2 663 854	2 310 924	2 448 020	93,6%
Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4	Résidentiel	1993	1	4 140	296 938	188 400	296 938	97,8%
Place du Jeu de Balle	Lasne	Place du Jeu de Balle, 1	Résidentiel	1999	7	1 198	166 842	153 329	165 042	97,9%
Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne, 55	Bureau	1971	1	2 479	196 234	168 572	196 234	100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14	Résidentiel	1995	50	1 880	251 564	220 647	251 564	96,2%
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14	Commerce	2002	12	2 552	650 973	543 095	650 973	99,2%
Léopold	Liège	Rue Leopold, 2-8	Résidentiel	1988	53	3 080	321 947	303 580	288 837	94,6%
Mont Saint Martin	Liège	Mont Saint Martin, 1	Résidentiel	1988	6	335	37 624	35 635	21 624	53,4%
Quai de Rome	Liège	Quai de Rome, 46	Résidentiel	1953	27	2 490	184 439	202 340	138 199	86,2%
Saint Hubert 4	Liège	Rue Saint Hubert, 4	Résidentiel	1988	14	910	85 541	89 750	44 301	49,2%
Saint Hubert 51	Liège	Rue Saint Hubert, 51	Résidentiel	1988	4	360	42 550	42 480	9 310	73,2%
Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Résidentiel	2007	51	3 740	429 202	363 096	384 998	93,8%
Total					1 142	125 077	16 464 084	14 501 106	15 687 288	94,2%

- Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement
- Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale
- Loyers bruts annuels en cours au 31/12/2012, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées
- Valeur locative estimée par l'expert indépendant
- Loyers bruts en cours au 31/12/2012, annualisés.
- Taux moyen sur l'année 2012, garanties locatives comprises

Analyse de la répartition du portefeuille immobilier¹

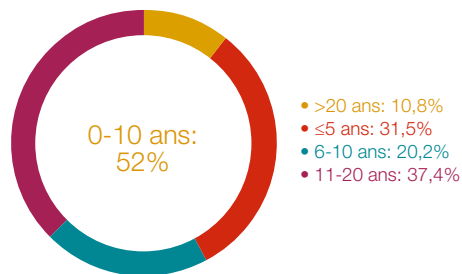
Répartition par type d'immeubles

Au 31 décembre 2012, le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium comportait 76,8% d'immeubles d'habitation situés en Belgique, un pourcentage nettement supérieur aux 60% requis à cette date par la législation fiscale pour être reconnue comme sicafi résidentielle. Dans ce pourcentage, on retrouve pour près de 74,2% d'appartements et de maisons unifamiliales dans des clos, la cible principale d'investissement de la sicafi.



Répartition par âge des immeubles

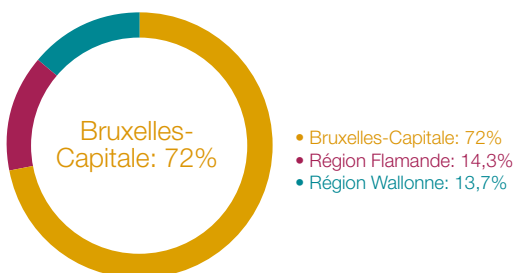
Classés par catégorie d'âge, les immeubles ayant 10 ans d'âge ou moins représentent 52% du portefeuille, dont plus de la moitié à moins de 5 ans. Cette répartition du portefeuille illustre la volonté de la société d'investir prioritairement dans des immeubles neufs ou récents.



Il est à observer que depuis la nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012, au moins 80% de la valeur totale du patrimoine de Home Invest Belgium doit être investi directement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Les sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) disposent d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer étant donné que le seuil avant la loi-programme ne s'élevait qu'à 60% de la valeur totale du patrimoine. Au 31 décembre 2012, comme précisé ci-avant, Home Invest Belgium dispose d'un portefeuille de 76,8% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Home Invest Belgium s'attachera en conséquence, au cours de la période transitoire de 2 ans, à atteindre ce seuil de 80%.

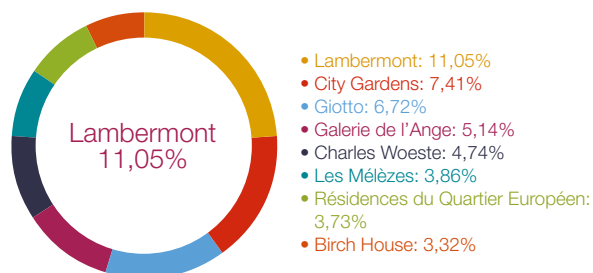
Répartition géographique

A la même date, le portefeuille était situé à raison de 72% dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui reflète la stratégie d'investissement menée par la sicafi, axée prioritairement sur cette région. La présence de la sicafi en Région Flamande s'élève à 14,3%, l'importance du portefeuille en Région wallonne étant marginalement plus faible à 13,7%.



Répartition par immeuble

Aucun immeuble ou complexe immobilier n'atteint le plafond de 20% maximum du portefeuille par ensemble immobilier, le complexe Lambermont étant depuis mi 2009 le plus important du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium, avec près de 11% du portefeuille, suivi de l'immeuble City Gardens à Louvain avec plus de 7%. Les huit principaux sites représentent 46% du total du portefeuille.







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

Les principaux immeubles du portefeuille

Les immeubles repris ci-après sont ceux dont la juste valeur au 31 décembre 2012 dépasse € 5 millions.

Destinations principales:

-  Appartements
-  Appartements meublés
-  Espaces commerciaux
-  Hôtels



2

CITY GARDENS

Riddersstraat 112-120, Petermannenstraat 2A et 2B et Fonteinstraat 98-100 à 3000 Leuven

Le complexe immobilier comporte deux ailes autour d'un jardin intérieur ; il se trouve à proximité immédiate du centre de la ville de Louvain.

Il comprend 108 appartements 1 chambre, 30 appartements 2 chambres, 2 commerces et 92 emplacements de parking en sous-sol.

ODON WARLAND – BULINS

A l'angle de l'avenue Odon Warland et de la Rue Bulins à Jette

Immeuble situé dans un quartier à vocation résidentielle au cœur de la commune de Jette.

Le 1er juin 2012 est intervenue la réception provisoire des travaux de construction de cet immeuble qui comprend 34 appartements, 1 commerce et 34 parkings.



1

JOURDAN 85

Rue Jourdan 85 à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles)

L'immeuble bénéficie d'une localisation très centrale, à proximité de l'Avenue Louise et de la Place Stéphanie.

Il est composé de 23 appartements, 1 bureau et 24 emplacements de parking en sous-sol.



3

GIOTTO

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

L'immeuble se trouve au coin de l'avenue du Frioul et de la rue de Genève et bénéficie d'une localisation calme, avec à l'arrière une vue directe sur un parc public. Il comprend 85 appartements et 85 emplacements de parking en sous-sol.

4



5

GALERIE DE L'ANGE

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

Le complexe bénéficie d'une excellente localisation, tant commerciale que résidentielle, au centre de la ville, à proximité de la place d'Armes. Il se compose d'un rez-de-chaussée à usage commercial, subdivisé en 10 commerces, et d'étages comprenant 50 appartements et studios, ainsi que 2 bureaux.

LES MÉLÈZES

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

Le complexe immobilier est situé dans une petite rue calme parallèle à l'avenue Marcel Thiry et comporte 40 appartements ; 37 appartements et 38 emplacements de parking sont propriété de Home Invest Belgium.

6



LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

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

L'ensemble immobilier est situé en plein « Quartier Léopold », à proximité immédiate des principaux bâtiments de l'Union européenne. Il se compose de trois immeubles comportant au total 48 appartements, dont 45 meublés, 2 petites surfaces de bureau et 50 emplacements de parking en sous-sol.

7

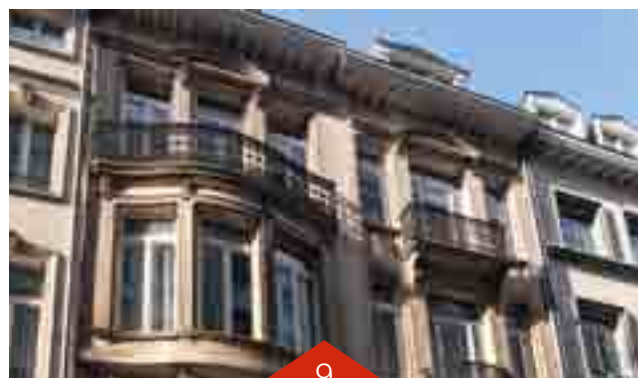


BIRCH HOUSE

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

L'immeuble est situé rue de la Grande Haie, au lieu-dit Cours Saint Michel à proximité de l'avenue de Tervueren. Il comprend 32 appartements deux chambres et 32 emplacements de parking en sous-sol.

8



9

CLOS DE LA PÉPINIÈRE

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

Le complexe immobilier est situé à l'arrière du Palais Royal, entre la rue Brederode et la rue de Namur, à proximité de la Porte de Namur. Il comprend 18 appartements de haut standing, 7 surfaces de bureau au rez-de-chaussée et 31 emplacements de parking en sous-sol.

LES JARDINS DE LA CAMBRE

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

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

Il se compose de 2 immeubles à appartements multiples, reliés par un espace vert commun.

Il comporte 24 appartements, 4 unités à usage de bureaux et 31 emplacements de parking en sous-sol.

10



HAYERWERF

Haverwerf, 1-10 à 2800 Malines

Complexe à usage commercial situé à côté du centre-ville, sur le site de l'ancienne brasserie Lamot, le long de la Dyle. Il comprend 4 unités commerciales.

11

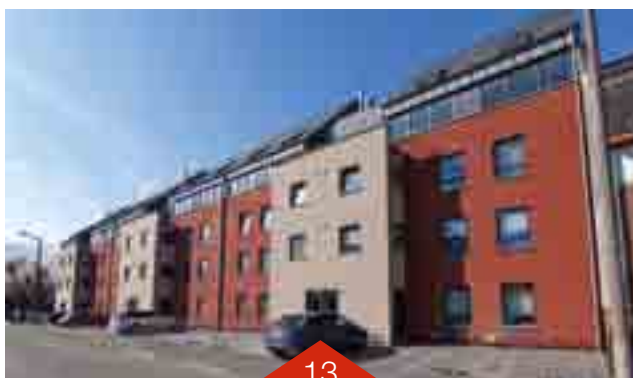


CHARLES WOESTE

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

L'immeuble est situé à proximité de la place Werrie, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle. Il fait partie d'un complexe mixte résidentiel et commercial et comprend 92 appartements ou studios, 10 boxes et 20 emplacements de parking.

12



13

COLOMBUS

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

L'immeuble est situé dans une petite rue calme dans la périphérie verte de Jambes. Il se compose de 33 appartements une chambre, 18 appartements deux chambres et 51 emplacements de parking à l'extérieur.

GROTE MARKT

Grote Markt 31-32 à 9100 Saint-Nicolas

L'immeuble est situé sur la Grand Place de Saint-Nicolas. Il comprend une surface commerciale et de bureaux au rez-de-chaussée, 16 appartements aux étages ainsi que 37 emplacements de parking à l'extérieur.

14



JOURDAN – MONNAIES

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

L'immeuble est situé entre la rue Jourdan et la rue Hôtel des Monnaies, à proximité du goulet de l'avenue Louise et de l'avenue de la Toison d'Or. Il comprend 26 appartements et 15 emplacements de parking en sous-sol.

15



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE

Rue de l'Industrie 12 à 1000 Bruxelles

L'hôtel «Adagio Access Brussels Europe» est situé en plein cœur du quartier européen. La réception provisoire des travaux de construction de l'hôtel est intervenue le 14 septembre 2012.

Il comprend 110 chambres et est exploité depuis le 17 septembre 2012 par le groupe Pierre & Vacances dans le cadre d'une convention d'usufruit de 15 ans.

16



17

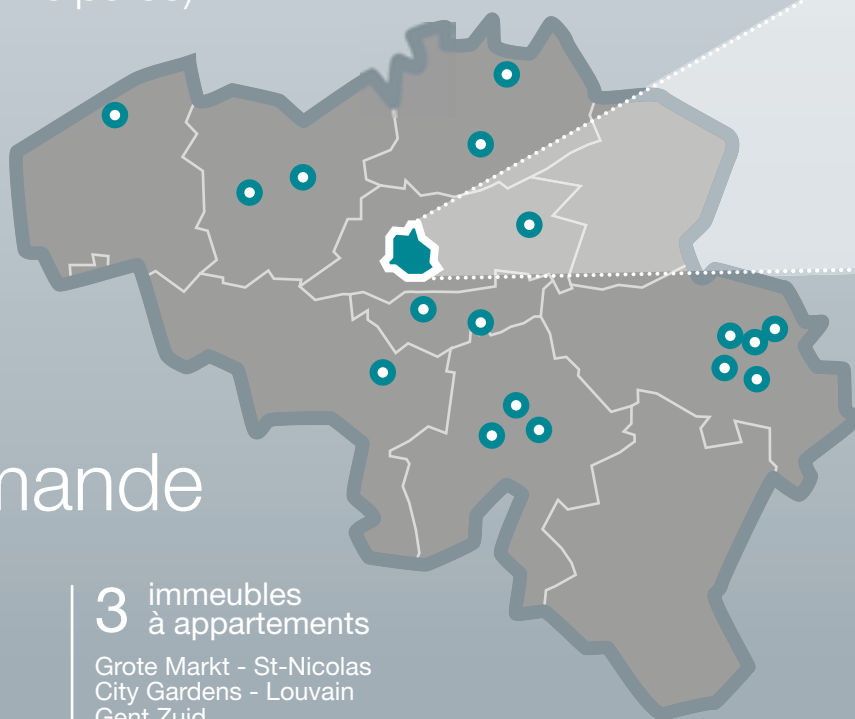
LAMBERMONT

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

Le complexe formé de quatre bâtiments est situé le long du boulevard Lambermont à côté du centre sportif Kinetix ; il comprend au total 127 appartements, deux bibliothèques communales (FR et NL), une crèche et 109 emplacements de parking en sous-sol.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDE DE HOME INVEST BELGIUM

(par destinations principales)



Région Flamande

2 immeubles
à usage commercial

Nieuwport
Haverwerf - Malines

3 immeubles
à appartements

Grote Markt - St-Nicolas
City Gardens - Louvain
Gent Zuid

Région Wallonne

1 immeuble
à usage commercial

Galerie de l'Ange - Namur

1 immeuble
à usage de bureaux

Quai de Compiègne - Huy

1 ensemble
de maisons

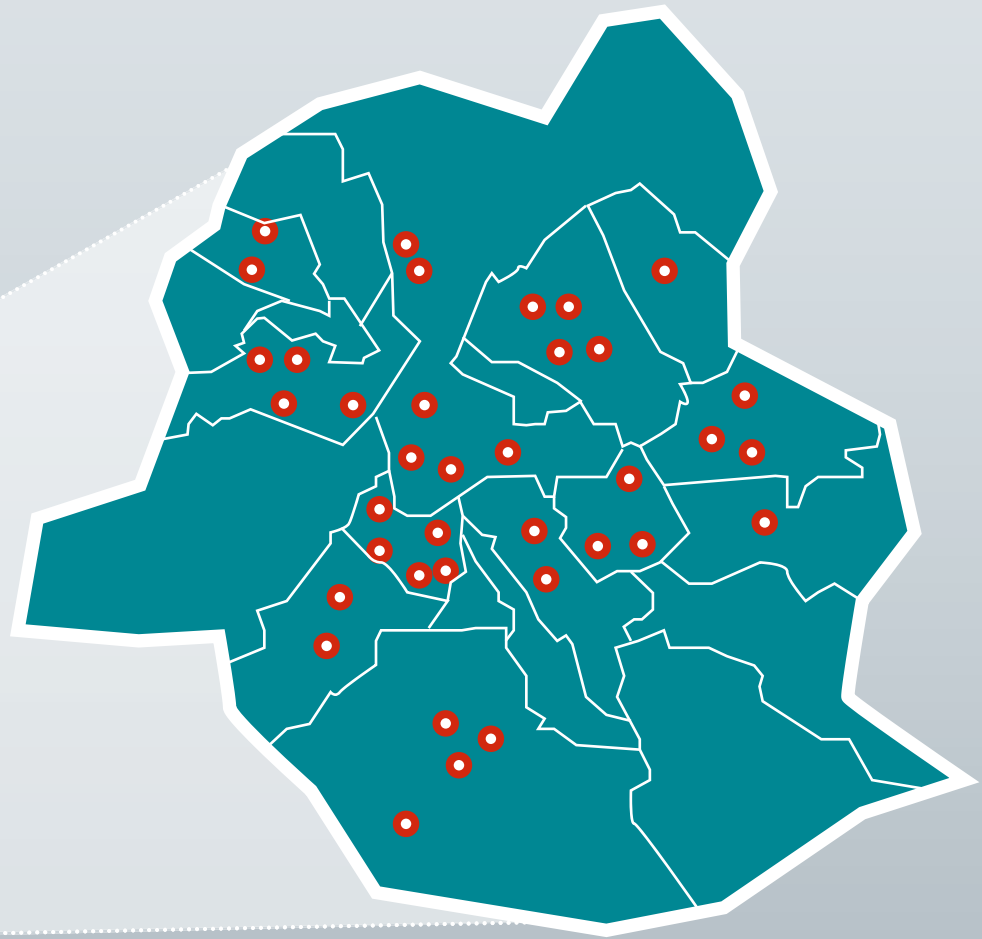
Clos Saint Géry - Ghlin

8 immeubles
à appartements

Place du Jeu de Balle - Lasne
Galerie de l'Ange - Namur
Léopold - Liège

Mont Saint Martin - Liège
Quai de Rome - Liège
Saint Hubert 4 - Liège

Saint Hubert 51 - Liège
Colombus - Jambes



Région de Bruxelles Capitale

1 immeuble
à usage commercial

Charles Woeste

2 immeubles
à appartements meublés

Lebeau
Résidences du Quartier Européen

1 ensemble
de maisons

Ryckmans

18 immeubles
à appartements

Clos de la Pépinière
Birch House
Erainn
Yser
Giotto
Belgrade
Odon Warland-Bulins

Les Jardins de la Cambre
Charles Woeste
Baeck
Sippelberg
Bosquet - Jourdan
Jourdan - Monnaies
Jourdan 85

Lambermont
Les Erables
Les Mélèzes
Voisin

3 maisons de repos

Lemaire
La Toque d'Argent
Melkriek

1 immeuble
à usage de bureaux

Belliard 205

1 hôtel

Adagio Access Brussels Europe

5 ETATS FINANCIERS

Les comptes annuels consolidés 2012 de Home Invest Belgium englobent ceux de sa filiale, la SA Home Invest Management (100%) et sont exprimés en € sauf si mentionné autrement.

Les critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les «International Financial Reporting standards» («IFRS») sont appliqués depuis les comptes annuels de l'exercice 2006. Les rapports financiers annuels (qui comprennent les états financiers consolidés, avec une version abrégée des comptes statutaires, les rapports de gestion consolidés, les rapports du commissaire et les rapports d'expertise), les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels, la description de la situation financière, les informations concernant les parties liées et les informations financières historiques concernant les filiales de la sicafi, sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel.



ETATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDES

BILAN

	Annexe	31/12/2012	31/12/2011
ACTIF			
I. Actifs non courants		244 014 260	257 986 342
B. Immobilisations incorporelles	15	5 808	7 623
C. Immeubles de placement	16	242 718 208	256 558 090
D. Autres immobilisations corporelles	18	161 975	200 744
E. Actifs financiers non courants	24	51 517	37 755
F. Créances de location-financement	19	1 076 752	1 182 131
II. Actifs courants		26 378 591	15 492 597
A. Actifs détenus en vue de la vente		17 349 556	7 522 808
C. Créances de location-financement	19	105 379	98 890
D. Créances commerciales	21	4 779 961	4 118 361
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	1 306 827	1 928 583
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	2 634 188	1 701 118
G. Comptes de régularisation	23	202 681	122 836
TOTAL DE L'ACTIF		270 392 851	273 478 939
CAPITAUX PROPRES			
A. Capital		73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission		19 093 664	19 093 664
C. Réserves			
a. Réserve légale (+)		98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)		89 588 625	85 457 148
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)		-25 133 105	-23 441 309
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 (+/-)		-1 958 774	-2 549 147
h. Réserve pour actions propres (-)		-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)		1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)		11 428 410	7 773 304
D. Résultat net de l'exercice		11 631 985	14 833 588
CAPITAUX PROPRES		178 721 397	175 237 840
PASSIF			
I. Passifs non courants		71 810 647	64 115 189
B. Dettes financières non courantes	24	64 550 000	59 388 750
C. Autres passifs financiers non courants	24	7 260 647	4 726 439
II. Passifs courants		19 860 808	34 125 911
B. Dettes financières courantes	24	16 162 666	24 926 363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	2 486 593	8 206 419
E. Autres passifs courants	25	554 506	519 171
F. Comptes de régularisation	23	657 043	473 957
PASSIF		91 671 455	98 241 099
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		270 392 851	273 478 939
Nombre d'actions en fin de période (1)		3 043 231	3 043 231
Valeur nette d'inventaire		178 721 397	175 237 840
Valeur nette d'inventaire par action		58,73	57,58
EPRA NAV (2)		60,40	58,89
Endettement		83 753 765	93 040 703
Taux d'endettement		30,97%	34,02%

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle.

(2) «EPRA NAV» correspond à la Valeur de l'Actif Net ajustée pour exclure, entre autres, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

COMPTE DE RESULTATS

	Annexe	12/31/2012	12/31/2011
I. Revenus locatifs (+)	4	16 814 467	15 724 617
III. Charges relatives à la location (+/-)	4	-312 211	-188 448
RESULTAT LOCATIF NET		16 502 255	15 536 169
IV. Récupération de charges immobilières (+)	5	116 604	83 656
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	5	404 700	400 830
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	5	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	5	1 346	0
RESULTAT IMMOBILIER		15 396 011	14 464 254
IX. Frais techniques (-)	6	-1 157 926	-923 309
X. Frais commerciaux (-)	7	-482 542	-541 340
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	8	-156 258	-358 203
XII. Frais de gestion immobilière (-)	8	-1 997 825	-1 739 400
CHARGES IMMOBILIERES		-3 794 551	-3 562 253
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		11 601 461	10 902 000
XIV. Frais généraux de la société (-)	9	-648 065	-539 388
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		10 953 396	10 362 613
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	10-20	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10	3 856 947	6 449 248
RESULTAT D'EXPLOITATION		17 645 768	18 908 409
XX. Revenus financiers (+)	11	114 348	188 741
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	12	-2 935 804	-2 797 080
XXII. Autres charges financières (-)	13	-50 747	-34 754
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	13	-3 124 636	-1 423 915
RESULTAT FINANCIER		-5 996 839	-4 067 008
RESULTAT AVANT IMPOT		11 648 929	14 841 402
XXIV. Impôts des sociétés (-)	14	-16 944	-7 814
IMPOT		-16 944	-7 814
RESULTAT NET		11 631 985	14 833 588
RESULTAT NET PAR ACTION		3,82	5,09
Nombre d'actions moyen (1)		3 043 231	2 912 933
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)		4 939 612	6 287 791
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)		1,62	2,16
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)		8 064 248	7 711 706
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)		2,65	2,65
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)		6 692 372	8 545 797
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)		2,20	2,93
RESULTAT DISTRIBUABLE		10 960 219	10 202 475
RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION		3,60	3,50
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation a vt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)		71,14%	71,64%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)		32,19%	43,53%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)		32,08%	43,47%
Dividende par action proposé		3,25	3,00
Taux de distribution consolidé		90,24%	85,65%

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	31/12/12	31/12/11
Etat du résultat global		
I. Résultat net	11 631 985	14 833 588
II. Autres éléments du résultat global :		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	590 372	424 965
1. Instruments de couverture efficaces	-961 793	424 965
2. Requalification selon IAS 39 §101	1 552 165	
RESULTAT GLOBAL (I + II)	12 222 357	15 258 553

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Consolidé		Statutaire	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Affectations et prélèvements				
A. Résultat net	11 631 985	14 833 588	11 296 078	15 005 663
B. Transfert aux/des réserves (-/+)				
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)				
- exercice comptable	-5 427 646	-9 279 527	-4 812 560	-9 279 527
- exercices antérieurs				
- réalisation de biens immobiliers	280 244	983 127	280 244	983 127
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	1 570 699	2 830 280	1 570 699	2 830 280
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	1 835 219	-628 667	1 598 004	-762 007
C. Rémunération du capital prévue à l'art. 27, § 1^{er}, al. 1^{er} de l'AR du 7/12/2010	0	-8 161 980	-5 991 657	-8 299 640
D. Rémunération du capital - autre que C	-9 890 501	-576 821	-3 940 807	-477 896

SCHEMA DE CALCUL DU MONTANT VISE à l'art. 27, § 1^{er}, al. 1^{er} de l'AR du 7/12/2010

	Consolidé		Statutaire	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Schéma de calcul du montant visé à l'art. 27, § 1^{er}, al. 1^{er} de l'AR du 7/12/2010				
Résultat corrigé (A)				
Résultat net	11 631 985	14 833 588	11 296 078	15 005 663
+ Réductions de valeur	274 708	195 722	274 708	195 722
- Reprises de Réductions de valeur	-77 057	-54 501	-77 057	-54 501
+/- Autres éléments non monétaires	3 124 636	1 423 915	3 124 636	1 423 915
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-2 835 426	-2 096 549	-2 835 426	-2 096 549
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-3 856 947	-6 449 248	-3 241 861	-6 449 248
Résultat corrigé (A)	8 261 899	7 852 928	8 541 079	8 025 003
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)	2 698 320	2 349 547	2 698 320	2 349 547
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	2 698 320	2 349 547	2 698 320	2 349 547
Total (A + B)	10 960 219	10 202 475	11 239 398	10 374 550
80% suivant art. 27, §1^{er}, al.1^{er}	8 768 175	8 161 980	8 991 518	8 299 640
Diminution nette de l'endettement	-9 286 939	0	-2 999 861	0
Distribution minimum requise par l'art. 27	0	8 161 980	5 991 657	8 299 640

Conformément à l'art. 617 du Code des sociétés, l'actif net, après distribution du dividende envisagé, ne deviendra pas inférieur au montant du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

La marge restante après distribution s'élève à € 14,7 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende:**169 695 802****Schéma de calcul du montant visé à l'art. 27 § 1er al. 6 de l'AR du 7/12/2010**

Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	73 469 670	
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	19 093 664	
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	89 451 446	
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-25 133 105	
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 (+/-)	-1 958 774	
Réserve légale (+)	98 778	
Total :		155 021 678
Différence:		14 674 124

TABLEAU DE VARIATION DES FONDS PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale
Solde au 31/12/2010	71 639 409	-692 530	19 093 664	97 827
Transfert				
Variations résultant de la vente d'un immeuble				
Dividende distribué				
Scission partielle Masada	122 709	-83 596		
Scission partielle VOP	2 633 519	-70 448		951
Scission mixte URBIS	5 585	-84 978		
Résultat de l'exercice				
Variation de la juste valeur des instruments de couverture				
Variation de la juste valeur des immeubles				
SOLDE AU 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
SOLDE AU 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
Transfert				
Variations résultant de la vente d'un immeuble				
Dividende distribué				
Résultat de l'exercice				
Variation de la juste valeur des instruments de couverture				
Variation de la juste valeur des immeubles				
Autre augmentation (diminution)				
SOLDE AU 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
68 696 370	-19 497 399	-2 974 112	-757 323	1 138 120	5 416 341	11 807 670	153 968 037
-1 398 441					1 586 668	-188 228	0
-1 326 176	343 049				983 127		0
						-7 742 983	-7 742 983
4 241 754				67 496	1 707 297		6 055 659
6 672 317				52 286	-1 905 072		7 383 552
407 906				1 567	-15 058		315 022
						14 833 588	14 833 588
		424 965					424 965
8 163 418	-4 286 958					-3 876 459	0
85 457 148	-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
85 457 148	-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
					-354 460	354 460	0
-5 148 050	1 138 484				4 009 566		0
						-8 738 800	-8 738 800
						11 631 985	11 631 985
		590 372					590 372
9 279 527	-2 830 280					-6 449 248	0
							0
89 588 625	-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397

TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE

	2012	2011
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	1 701 118	1 036 510
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	2 660 210	11 333 469
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	17 645 768	18 908 409
Intérêts reçus	114 348	188 741
Intérêts payés	-2 986 551	-2 901 852
Impôts	-16 944	-7 814
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-6 625 509	-8 519 202
Amortissements et réductions de valeur	66 863	26 595
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	66 863	26 595
Autres éléments non-monétaires	-3 856 947	-6 449 248
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-3 856 947	-6 449 248
Gain sur réalisation d'actifs	-2 835 426	-2 096 549
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-2 835 426	-2 096 549
Variation du besoin en fonds de roulement :	-5 470 901	3 665 186
Mouvement des éléments d'actif :	-20 798	-2 380 854
-Actifs financiers courants	-6 488	-6 138
-Créances commerciales	-556 222	-3 433 510
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	621 757	1 061 063
-Comptes de régularisations	-79 845	-2 269
Mouvement des éléments du passif :	-5 450 103	6 046 040
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	-5 668 523	5 965 912
-Autres passifs courants	35 335	41 824
-Comptes de régularisation	183 086	38 304
2. Cash-flow d'activités d'investissement	10 665 410	-3 173 984
Immeubles de placement - investissements activés	-664 629	-644 628
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions		-2 787 200
Désinvestissements	12 492 547	7 802 862
Projets de développement	-1 122 412	-7 358 234
Autres immobilisations corporelles	-26 279	-185 519
Actifs financiers non courants	-13 817	-1 266
3. Cash-flow d'activités de financement	-12 392 550	-7 494 876
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-3 653 750	487 129
Variation du capital (+/-)		-239 023
Dividende de l'exercice précédent	-8 738 800	-7 742 983
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE	2 634 188	1 701 118

NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Annexe 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

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

La Société est cotée au marché continu sur NYSE Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de sa filiale, la SA Home Invest Management (100%).

Annexe 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Déclaration de conformité

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

En application de l'article 2 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafs immobilières, modifiant les arrêtés royaux des 10 avril 1995 et suivants relatifs aux sicafs immobilières, Home Invest Belgium a utilisé la faculté d'établir ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS dès l'exercice 2006, clôturé au 31 décembre 2006.

La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1^{er} janvier 2005 (date de transition aux IFRS). Conformément à l'IFRS 1 – Première adoption des IFRS, la Société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS et ce suivant l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

Base de préparation

Les états financiers sont présentés en euro sauf si mentionné différemment. Ils sont établis sur base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Base de consolidation

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses filiales. Les filiales sont des entités contrôlées par le groupe. Un contrôle existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement, via des filiales, plus que la moitié des droits de vote d'une entité.

Les comptes annuels des filiales sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des filiales sont rédigés pour le même exercice comptable que celui de Home Invest Belgium. Des règles d'évaluation IFRS uniformes sont appliquées aux filiales concernées.

Toutes les opérations intra-groupe, ainsi que les bénéfices et pertes intra-groupe non-réalisés sur les opérations entre les sociétés du groupe, sont éliminés. Les pertes non-réalisées sont éliminées sauf s'il s'agit d'une moins-value extraordinaire.

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.

Immobilisations incorporelles

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

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

Immeubles de placement :

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

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

A la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

Un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.à.d. en valeur dite « d'investissement »). L'expert procède à son évaluation sur base de 3 méthodes :

- la capitalisation de la valeur locative estimée,
- la valorisation unitaire, et
- la méthode du DCF.

Home Invest Belgium procède alors, pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers ainsi évalués, aux retraitements suivants :

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, Home Invest Belgium déduit de cette valeur d'investissement l'intégralité des droits d'enregistrement, suivant la réglementation régionale applicable (10% ou 12,5%);
- pour les autres immeubles du portefeuille, la Sicafi apporte sur la valeur d'investissement déterminée par l'expert une correction de 2,5% en moins, si leur valeur d'investissement est supérieure à € 2 500 000 ; cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, sur base d'un large échantillon de transactions, et correspond à la moyenne des frais de transaction effectivement payés en Belgique sur des transactions de ce type au cours de la période 2003 – 2005;
- toutefois, si la valeur d'investissement de ces autres immeubles est inférieure à ce montant de € 2 500 000,

l'intégralité des droits d'enregistrement sera retirée du montant de l'évaluation, suivant la réglementation régionale applicable.

Aussi longtemps que les immeubles de placement sont neufs au sens du Code de la TVA, les retraitements ci-dessus sont appliqués uniquement à la valeur d'investissement des terrains sur lesquels ils sont construits.

Traitement comptable de la valorisation des immeubles de placement en exploitation

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » avant d'être affecté dans les fonds propres sous la rubrique « C. Réserves - b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ».

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.

Projets de développement

Les immeubles en cours de construction ou de développement sont comptabilisés parmi les immeubles de placement, à leur coût, jusqu'à la fin de la construction ou du développement. A ce moment, l'actif est transféré parmi les immeubles de placement en exploitation. Les dépenses susceptibles d'être capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les honoraires (architectes, bureaux d'études, project management), la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts pendant la construction.

Autres immobilisations corporelles

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

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

- Equipement informatique : 3 ans;
- Logiciels informatiques : 5 ans;
- Mobilier et matériel de bureau : 10 ans;
- Aménagements des bureaux : en fonction de la durée du bail, avec un maximum de 6 ans.

Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés au bilan parmi les actifs financiers courants ou non-courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

On peut distinguer :

- les actifs financiers évalués à leur juste valeur : les variations de la juste valeur de ces actifs sont enregistrées en compte de résultats;

- les actifs financiers disponibles à la vente : les actions et titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en capitaux propres, jusqu'à la vente ou la dépréciation extraordinaire, où les réévaluations cumulées sont reprises au compte de résultats;
- les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance : les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

Instruments financiers dérivés

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

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à leur juste valeur aux dates des clôtures périodiques suivantes.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IAS 39, sont comptabilisées en compte de résultats.

La partie efficace des bénéfices ou pertes des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises à l'IAS 39, spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non-efficace est portée au compte de résultats. Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats.

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.

Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale, diminuée des montants estimés non recouvrables. Cette réduction de valeur est inscrite en compte de résultats.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

Capital - Dividendes

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation des actions propres rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés aux capitaux propres.

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée générale des actionnaires. Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dettes dès que le Conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque:

- il y a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour faire face à cette obligation, et que
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Impôt

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

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

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

L'Exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société non Sicafi avec une Sicafi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de Sicafi entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation 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.

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 27, § 1^{er}, al. 1^{er} de l'A.R. du 7 décembre 2010, le résultat distribuable reprend la rubrique « +/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées) », permettant ainsi de tenir compte de la valeur initiale d'acquisition.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés

Home Invest Belgium n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2012, à savoir :

- IFRS 9 Instruments financiers : classification et évaluation qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2015
- IFRS 10 Etats financiers consolidés en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2014
- IFRS 11 Partenariats en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2014
- IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans les autres entités en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2014
- IFRS 13 L'évaluation de la juste valeur en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2013
- IAS 27 Etats financiers individuels en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2014
- IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2014

L'application future de ces normes ou interprétations n'aura aucun impact matériel sur les comptes annuels.

Annexe 3 : INFORMATIONS SEGMENTEES (CONSOLIDEES)

Les immeubles de placement que Home Invest Belgium détient comportent trois catégories :

- des immeubles valorisés à la découpe;
- des immeubles valorisés en bloc d'une valeur individuelle supérieure à € 2 500 000;
- des immeubles valorisés en bloc d'une valeur individuelle inférieure à € 2 500 000.

En termes de répartition géographique, les immeubles de placement de Home Invest Belgium sont majoritairement situés à Bruxelles, la Région Flamande représentant 14,4% et la Région Wallonne 13,8% (calculs basés sur la juste valeur).

Les colonnes « non affecté » reprennent les montants qu'il est impossible d'attribuer à une de ces trois catégories, par exemple :

- la rubrique XII. reprend principalement les frais de personnel et des bureaux internes;
- les rubriques XXI., XXII., et XXIII qui concernent les crédits et produits financiers non attribuables spécifiquement à un immeuble.

COMPTE DE RESULTAT PAR TYPE DE BIENS

	Total Consolidé	
	2012	2011
I. Revenus locatifs (+)	16 814 467	15 724 617
III. Charges relatives à la location (+/-)	-312 211	-188 448
RESULTAT LOCATIF NET (= I +II +III)	16 502 255	15 536 169
IV. Récupération de charges immobilières (+)	116 604	83 656
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	404 700	400 830
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1 346	
RESULTAT IMMOBILIER (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	15 396 011	14 464 254
IX. Frais techniques (-)	-1 157 926	-923 309
X. Frais commerciaux (-)	-482 542	-541 340
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-156 258	-358 203
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 997 825	-1 739 400
CHARGES IMMOBILIERES (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 794 551	-3 562 253
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	11 601 461	10 902 000
XIV. Frais généraux de la société (-)	-648 065	-539 388
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV)	10 953 396	10 362 613
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3 856 947	6 449 248
RESULTAT D'EXPLOITATION (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	17 645 768	18 908 409
XX. Revenus financiers (+)	114 348	188 741
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-2 935 804	-2 797 080
XXII. Autres charges financières (-)	-50 747	-34 754
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 124 636	-1 423 915
RESULTAT FINANCIER (XX +XXI +XXII +XXIII)	-5 996 839	-4 067 008
RESULTAT AVANT IMPOT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	11 648 929	14 841 402
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-16 944	-7 814
IMPOT (XXIV + XXV)	-16 944	-7 814
RESULTAT NET (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	11 631 985	14 833 588

	Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc >2 500 000€		Immeubles en bloc <2 500 000€		Non affecté	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	13 887 165	13 223 611	2 629 688	2 176 287	297 614	324 720		
	-208 693	-119 593	20 753	-5 543	-9 711	-16 086	-114 560	-47 226
	13 678 471	13 104 018	2 650 441	2 170 744	287 903	308 634	-114 560	-47 226
	99 092	81 984	17 562	1 622	-50	50		
	183 513	145 471	211 546	239 400	9 640	15 959		
	-1 330 199	-1 308 800	-245 445	-170 021	-53 251	-58 041		-19 539
	1 346							
	12 632 224	12 022 673	2 634 105	2 241 744	244 242	266 602	-114 560	-66 766
	-973 208	-930 022	-40 690	-13 198	-12 283	-30 459	-131 745	50 369
	-417 032	-472 244	-7 901	-5 248	-4 617	-15 636	-52 992	-48 213
	-49 973	-140 426	-6 650	-2 894	-1 011	-483	-98 624	-214 402
	-57 269	-86 027					-1 940 556	-1 653 373
	-1 497 482	-1 628 718	-55 241	-21 339	-17 910	-46 577	-2 223 917	-1 865 618
	11 134 742	10 393 955	2 578 864	2 220 405	226 332	220 025	-2 338 477	-1 932 384
							-648 065	-539 388
	11 134 742	10 393 955	2 578 864	2 220 405	226 332	220 025	-2 986 542	-2 471 772
	2 733 769	2 004 185			118 742	117 208	-17 085	-24 845
	3 582 572	5 313 818	264 501	1 084 743	9 873	50 687		
	17 451 083	17 711 958	2 843 365	3 305 147	354 947	387 920	-3 003 628	-2 496 617
					94 468	97 220	19 880	91 521
							-2 935 804	-2 797 080
							-50 747	-34 754
							-3 124 636	-1 423 915
					94 468	97 220	-6 091 307	-4 164 228
	17 451 083	17 711 958	2 843 365	3 305 147	449 415	485 140	-9 094 935	-6 660 844
							-16 944	-7 814
							-16 944	-7 814
	17 451 083	17 711 958	2 843 365	3 305 147	449 415	485 140	-9 111 879	-6 668 658

COMPTE DE RESULTAT PAR REGION

	Total Consolidé	
	2012	2011
I. Revenus locatifs (+)	16 814 467	15 724 617
III. Charges relatives à la location (+/-)	-312 211	-188 448
RESULTAT LOCATIF NET (= I +II +III)	16 502 255	15 536 169
IV. Récupération de charges immobilières (+)	116 604	83 656
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	404 700	400 830
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1 346	
RESULTAT IMMOBILIER (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	15 396 011	14 464 254
IX. Frais techniques (-)	-1 157 926	-923 309
X. Frais commerciaux (-)	-482 542	-541 340
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-156 258	-358 203
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 997 825	-1 739 400
CHARGES IMMOBILIERES (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 794 551	-3 562 253
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV)	11 601 461	10 902 000
XIV. Frais généraux de la société (-)	-648 065	-539 388
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 953 396	10 362 613
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3 856 947	6 449 248
RESULTAT D'EXPLOITATION (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	17 645 768	18 908 409
XX. Revenus financiers (+)	114 348	188 741
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-2 935 804	-2 797 080
XXII. Autres charges financières (-)	-50 747	-34 754
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 124 636	-1 423 915
RESULTAT FINANCIER (XX +XXI +XXII +XXIII)	-5 996 839	-4 067 008
RESULTAT AVANT IMPOT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	11 648 929	14 841 402
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-16 944	-7 814
IMPOT (XXIV + XXV)	-16 944	-7 814
RESULTAT NET (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	11 631 985	14 833 588

	Région Bruxelloise		Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	11 932 467	11 441 263	2 186 235	1 724 882	2 695 765	2 558 472		
	-120 193	-92 336	-16 056	-6 787	-61 403	-42 098	-114 560	-47 226
	11 812 274	11 348 927	2 170 179	1 718 095	2 634 362	2 516 374	-114 560	-47 226
	89 280	76 517	20 598	1 165	6 726	5 973		
	265 537	241 526	32 421	54 295	106 741	105 008		
	-1 149 851	-1 104 916	-160 791	-151 063	-318 252	-280 884		-19 539
	1 282				65			
	11 018 523	10 562 055	2 062 407	1 622 493	2 429 642	2 346 471	-114 560	-66 766
	-908 190	-843 908	-46 241	-31 571	-71 750	-98 200	-131 745	50 369
	-325 746	-327 077	-33 368	-76 295	-70 436	-89 755	-52 992	-48 213
	-56 961	-67 166	11 543	-72 462	-12 216	-4 174	-98 624	-214 402
	-96 446	-86 027					-1 901 379	-1 653 373
	-1 387 343	-1 324 178	-68 066	-180 328	-154 401	-192 129	-2 184 740	-1 865 618
	9 631 179	9 237 877	1 994 341	1 442 165	2 275 241	2 154 342	-2 299 300	-1 932 384
							-648 065	-539 388
	9 631 179	9 237 877	1 994 341	1 442 165	2 275 241	2 154 342	-2 947 365	-2 471 772
	2 165 113	2 004 897	622 334	116 722	65 064	-225	-17 085	-24 845
	3 033 653	3 149 249	274 732	2 088 348	548 561	1 211 650		
	14 829 945	14 392 024	2 891 408	3 647 235	2 888 866	3 365 768	-2 964 451	-2 496 617
	94 468	97 220					19 880	91 521
							-2 935 804	-2 797 080
							-50 747	-34 754
							-3 124 636	-1 423 915
	94 468	97 220					-6 091 307	-4 164 228
	14 924 414	14 489 244	2 891 408	3 647 235	2 888 866	3 365 768	-9 055 758	-6 660 844
							-16 944	-7 814
							-16 944	-7 814
	14 924 414	14 489 244	2 891 408	3 647 235	2 888 866	3 365 768	-9 072 702	-6 668 658

BILAN PAR TYPE DE BIENS

	Total Consolidé	
	2012	2011
Immeubles de placement en exploitation	241 835 640	238 453 170
Immeubles de placement - Projets de développement	882 568	18 104 920
Actifs détenus en vue de la vente	17 349 556	7 522 808
Créances de location financement	1 182 131	1 281 021
Autres actifs	9 142 956	8 117 020
Total de l'actif	270 392 851	273 478 939
Pourcentage par secteur	100,00%	100,00%
Capitaux propres	178 721 397	175 237 840
Passifs	91 671 455	98 241 099
Total des Capitaux propres et du passif	270 392 851	273 478 939

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

	Total Consolidé	
	2012	2011
Immeubles de placement		
Investissements	664 629	624 064
Autres immobilisations corporelles		
Investissements	275 879	249 599
Amortissements	-113 904	-48 856
Immobilisations incorporelles		
Investissements	30 250	30 250
Amortissements	-24 442	-22 627

BILAN PAR REGION

	Total Consolidé	
	2012	2011
Immeubles de placement en exploitation	241 835 640	238 453 170
Immeubles de placement - Projets de développement	882 568	18 104 920
Actifs détenus en vue de la vente	17 349 556	7 522 808
Créances de location financement	1 182 131	1 281 021
Autres actifs	9 142 956	8 117 020
Total de l'actif	270 392 851	273 478 939
Pourcentage par secteur	100,00%	100,00%
Capitaux propres	178 721 397	175 237 840
Passifs	91 671 455	98 241 099
Total des Capitaux propres et du passif	270 392 851	273 478 939

Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc >2 500 000€		Immeubles en bloc <2 500 000€		Non affecté	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
199 793 899	204 148 333	41 097 317	29 948 293	944 424	4 356 544		
882 568	5 845 000		12 259 920				
17 349 556	7 522 808			1 182 131	1 281 021		
218 026 023	217 516 141	41 097 317	42 208 212	2 126 555	5 637 566	9 142 956	8 117 020
80,63%	79,54%	15,20%	15,43%	0,79%	2,06%	9 142 956	8 117 020
						3,38%	2,97%
						178 721 397	175 237 840
						91 671 455	98 241 099
						270 392 851	273 478 939

Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc >2 500 000€		Immeubles en bloc <2 500 000€		Non affecté	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
653 546	579 657	11 083	40 732		3 674		
						275 879	249 599
						-113 904	-48 856
						30 250	30 250
						-24 442	-22 627

Région Bruxelloise		Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
174 027 927	165 536 616	34 605 654	36 803 969	33 202 060	36 112 585		
882 568	18 074 920				30 000		
12 351 111	5 505 778	1 570 000	1 566 364	3 428 444	450 667		
1 182 131	1 281 021						
188 443 737	190 398 335	36 175 654	38 370 333	36 630 504	36 593 252	9 142 956	8 117 020
69,69%	69,62%	13,38%	14,03%	13,55%	13,38%	9 142 956	8 117 020
						3,38%	2,97%
						178 721 397	175 237 840
						91 671 455	98 241 099
						270 392 851	273 478 939

Annexe 4 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

	2012	2011
I. Revenus locatifs (+)		
A. Loyers	16 707 803	15 679 623
C. Gratuités locatives	-55 544	-71 420
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	162 207	116 414
III. Charges relatives à la location (+/-)		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-114 560	-47 226
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-274 708	-195 722
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	77 057	54 501

L'augmentation des revenus locatifs (+6,6%) est due à la croissance du portefeuille immobilier en exploitation au cours des exercices 2011 et 2012.

Annexe 5 : RESULTAT IMMOBILIER

	2012	2011
IV. Récupération de charges immobilières (+)		
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	116 604	83 656
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)		
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	42 863	41 440
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	361 837	359 390
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)		
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1 346	0

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.

Dans le secteur résidentiel, le précompte immobilier est à charge du bailleur pour tous les baux de résidence principale.

Les refacturations de précompte immobilier et de taxes concernent donc majoritairement les surfaces commerciales ou de bureaux.

Annexe 6 : FRAIS TECHNIQUES

	2012	2011
IX. Frais techniques (-)		
A. Frais techniques récurrents		
1. Réparations	-873 485	-705 734
3. Primes d'assurances	-103 571	-94 327
B. Frais techniques non récurrents		
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	-218 951	-138 532
2. Sinistres	38 081	15 283

Dans le cadre de son budget prévisionnel annuel, Home Invest Belgium détermine une politique spécifique d'entretien et de rénovation pour chacun de ses immeubles, afin que ceux-ci correspondent au mieux aux exigences du marché locatif. Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives.

Annexe 7 : FRAIS COMMERCIAUX

	2012	2011
X. Frais commerciaux (-)		
A. Commissions d'agence	-314 983	-404 319
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	-167 559	-137 022

Home Invest Belgium a comme politique habituelle de recourir à l'intervention d'agents immobiliers spécialisés en vue de procéder au mieux à la commercialisation des immeubles de son portefeuille. Dans le cadre d'une réflexion sur l'insourcing d'activités de base, la société a procédé avec succès, au cours de l'exercice 2012, à la commercialisation du projet Odon Warland-Bulins, au moyen de son équipe interne. Cette circonstance explique pour une partie significative la baisse de ce poste au cours de l'exercice 2012.

Annexe 8 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUES - FRAIS DE GESTION

	2012	2011
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-156 258	-358 203
XII. Frais de gestion immobilière (-)		
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-57 269	-85 645
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1 940 556	-1 653 755

La diminution des charges et taxes sur immeubles non loués par rapport à leur niveau de 2011 est consécutive d'une part à des régularisations exceptionnelles comptabilisées en 2011 pour les exercices antérieurs et d'autre part à une gestion active et stricte des coûts quand un appartement se libère.

Les charges internes de gestion d'immeubles comprennent principalement les frais de personnel exposés en cours d'exercice.

Annexe 9 : FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE

	2012	2011
XIV. Frais généraux de la société (-)	-648 065	-539 388

Les frais généraux concernent principalement les frais liés aux publications, aux évaluations du portefeuille, aux expertises techniques et à la taxe d'abonnement.

Annexe 10 : RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION

	2012	2011
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	12 462 547	7 802 862
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-9 627 122	-5 706 313
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	7 444 387	9 586 939
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2 016 741	-307 412
C. Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	107 234	19 585
D. Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1 677 933	-2 849 864

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des ventes d'immeubles. Le détail complet des ventes conclues et des plus-values réalisées est repris dans le chapitre Rapport de Gestion.

Pour mémoire, le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé par différence entre le prix de vente diminué des frais

liés à la conclusion de ces ventes (rubrique XVI.A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI.B.).

Conformément à l'article 27 §1^{er} - 1^o de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et son annexe C, sont distribuables les plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31/12/2012, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 2 698 320 (par rapport à la valeur d'acquisition) tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 2 835 426.

Annexe 11 : REVENUS FINANCIERS

	2012	2011
XX. Revenus financiers (+)		
A. Intérêts et dividendes perçus	19 880	91 521
B. Redevances de location-financement et similaires	94 468	97 220

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de trésorerie.

Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits à l'Annexe 19.

Annexe 12 : CHARGES D'INTERETS

	2012	2011
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-1 120 296	-1 385 575
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
1. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-1 815 507	-1 411 502

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture découlent de l'écart entre l'intérêt fixe payé pour les IRS achetés antérieurement et les taux d'intérêt variables en vigueur au cours de l'exercice. Pour plus de détail quant à la structuration de la dette financière, veuillez vous référer à l'Annexe 24 reprise ci-dessous.

Annexe 13 : AUTRES CHARGES FINANCIERES

	2012	2011
XXII. Autres charges financières (-)		
A. Frais bancaires et autres commissions	-50 747	-34 754
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		
A. Instruments de couverture autorisés		
1. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-3 124 636	-1 423 915

La variation de la juste valeur des actifs financiers concerne les instruments financiers, considérés comme inefficaces suite à l'application de l'IAS 39, et comptabilisés en compte de résultat. Cette charge purement latente est annulée dans le calcul du résultat distribuable.

Annexe 14 : IMPOTS SUR RESULTAT

	2012	2011
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-16 944	-7 814

Annexe 15 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2012	2011
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	7 623	8 349
1. Valeur brute	30 250	30 250
2. Cumul des amortissements (-)	-22 627	-21 901
Amortissements (-)	-1 815	-726
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	5 808	7 623
1. Valeur brute	30 250	30 250
2. Cumul des amortissements (-)	-24 442	-22 627

Les immobilisations incorporelles concernent exclusivement le software immobilier Winlris. Cette immobilisation est amortie linéairement sur une période d'utilité de 5 ans. Les amortissements sont comptabilisés dans la rubrique XII. « Frais de gestion immobilière » du compte de résultat.

Annexe 16 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2012	2011
Immeubles de placement, solde en début d'exercice	256 558 091	233 344 258
Projets de développement		
Investissements - projets de développement	1 122 412	13 263 818
Autres retraits	-30 000	
Projets de développement réceptionnés	-18 314 764	-5 729 191
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises		
Immeubles de placement		
Transferts vers les projets de développement (-)		
Immeubles en cours de construction achevés	18 314 764	5 729 191
Acquisitions d'immeubles	0	16 105 824
Dépenses ultérieures capitalisées	664 629	624 064
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	3 856 947	6 449 248
Autre augmentation (diminution)		
Cessions (-)	-9.627.122	-5.706.313
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-9.826.748	-7.522.808
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	242 718 209	256 558 091

Le tableau ci-dessus présente les mouvements des immeubles de placement au cours de l'année prise en considération. Le solde de chaque rubrique à la clôture de l'exercice est le suivant:

	2012	2011
Projets de développement	241 835 640	238 453 170
Immeubles de placement	882 568	18 104 920
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	242 718 208	256 558 090

L'unique projet de développement à la clôture de l'exercice 2012 est l'immeuble de six appartements en cours de rénovation rue Belliard 21 à Bruxelles. Les projets de développement réceptionnés courant 2012 sont les immeubles Adagio Access Brussels Europe et Odon Warland/Bulins ; ces projets sont commentés en détail dans le Rapport de gestion.

Le Conseil d'Administration a sélectionné plusieurs biens à revendre dans le cadre de la politique d'arbitrage ; ils sont comptabilisés dans les actifs détenus en vue de la vente.

Annexe 17 : PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Pour mémoire, les projets de développement sont repris parmi les immeubles de placement dans l'Annexe 16.

Annexe 18 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2012	2011
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	200 744	41 094
1. Valeur brute	249 599	190 683
2. Cumul des amortissements (-)	-48 856	-149 589
Investissements	26 279	185 519
Cessions (-)	0	-126 602
Amortissements (-)	-65 048	-25 869
Cessions Amortissement (+)	0	126 602
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	161 975	200 744
1. Valeur brute	275 879	249 599
2. Cumul des amortissements (-)	-113 904	-48 856

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

Annexe 19 : CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT

	2012	2011
Créances à plus de 5 ans	446 887	582 639
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	629 865	599 492
Créances à moins d'un an	105 379	98 890
TOTAL	1 182 131	1 281 021

Les créances de location financement se rapportent aux immeubles Rue de Belgrade à Forest et Résidence Lemaire à Molenbeek.

Description succincte de ces contrats :

- Rue de Belgrade : bail emphytéotique (sept. 1999-août 2026);
opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier;
valorisation au 31/12/2012 :
 - créances à court et à long terme : € 734 025,72
 - option d'achat : € 273 777,78 (juste valeur)
- Résidence Lemaire : leasing immobilier (déc. 2003-nov. 2018);
valorisation au 31/12/2012 :
 - créances à court et à long terme : € 448 105,30
 - option d'achat : € 91 555,56 (juste valeur)

Annexe 20 : ACTIFS VENDUS

	2012	2011
Prix de vente net (hors frais)	12 462 547	7 802 862
Dernière Juste valeur	-9 627 122	-5 706 313
Plus value réalisée	2 835 426	2 096 549
Plus value réalisée distribuable	2 698 320	2 349 547

Annexe 21 : CREANCES

	2012	2011
Locataires	847 147	520 940
Autres	1 592 814	102 547
Ventes réalisées	2 340 000	3 494 874
TOTAL	4 779 961	4 118 361

Les créances commerciales regroupent les loyers encore à percevoir auprès des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement. Par ailleurs, suite à la signature de différents compromis de vente fin 2012, Home Invest Belgium dispose au 31/12/2012 de créances à concurrence de € 2 340 000 qui seront payées début 2013, lors de la passation des actes notariés de vente.

Les autres créances sont composées principalement d'un acompte de € 1 500 000 payé dans le cadre de l'acquisition du portefeuille immobilier à Louvain la Neuve (voir Rapport de gestion).

	2012	2011
Impôts et Précomptes à récupérer	6 843	710 903
Fonds de roulement versés	1 299 984	1 189 089
Autres	0	28 592
TOTAL	1 306 827	1 928 583

Les fonds de roulement versés sont ceux mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement.

Annexe 22 : TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

	2012	2011
Argent en caisse	6	161
Soldes bancaires	2 634 182	1 700 958
TOTAL	2 634 188	1 701 118

Annexe 23 : COMPTES DE REGULARISATION

	2012	2011
Revenus immobiliers courus non échus	11 051	11 666
Charges immobilières payées d'avance	58 854	9 423
Autres	132 776	101 747
TOTAL	202 681	122 836
Revenus immobiliers perçus d'avance	354 738	342 633
Intérêts et autres charges courus non échus	302 305	130 943
Autres	0	381
TOTAL	657 043	473 957

Annexe 24 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

	2012	2011
Instruments de couverture	0	55
Autres actifs financiers	51 517	37 700
TOTAL	51 517	37 755

Les chiffres repris dans le tableau ci-après ont trait uniquement aux dettes envers les établissements financiers :

	2012	2011
Dettes financières courantes à 1 an au plus	15 700 000	21 715 000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	39 550 000	58 690 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	25 000 000	698 750
TOTAL	80 250 000	78 536 293

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédits ouvertes auprès de chaque banquier, la maturité moyenne ainsi que les lignes contractées échéant en 2013.

Lignes de crédits

Banque	Montant des lignes de crédits (€)	Prélèvements (€)	Duration moyenne	Lignes échéant en 2013 (€)
BELFIUS	20 750 000	20 750 000	1 an et 349 jours	0
BNP	54 030 000	41 200 000	3 ans et 125 jours	12 500 000
ING	24 540 000	3 300 000	1 an et 84 jours	12 540 000
LBLUX	15 000 000	15 000 000	4 ans et 320 jours	0
TOTAL	114 320 000	80 250 000	2 ans et 306 jours	25 040 000

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont principalement de type IRS (Interest Rate Swap) qui constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 31 décembre 2012, le montant total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 91 750 000. Home Invest Belgium dispose également d'un tunnel comprenant un Floor et un double Cap, pour la somme de € 10 000 000.

Instruments de couverture

Banque	Montant	Type	Taux	Echéances
BELFIUS	10 000 000	Collar	Floor 3,85% - Cap 4,85% - Cap 5,50%	10/07/13
BELFIUS	15 000 000	IRS Collable	2,82%	17/06/14
BELFIUS	11 750 000	IRS	2,635%	30/10/14
BNP	25 000 000	IRS	1,37%	20/05/18
ING	20 000 000	IRS	2,37%	16/12/15
ING	20 000 000	IRS	2,33%	29/06/18
TOTAL	101 750 000			Duration moyenne: 3 ans et 169 jours

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager un **taux d'intérêt moyen de 3,53%** sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures comprises, comparé à 3,88% sur l'exercice précédent.

Compte tenu de la structuration financière prudente de sa dette, combinée avec le très faible taux d'endettement, Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêts du marché.

Conformément à l'IAS39, au 31 décembre 2012, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I.C. «Autres passifs financiers non courants», pour un montant total de - € 7 260 647. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant:

Juste valeur des instruments financiers au 31/12/2012	Dans les fonds propres sous la rubrique "d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)"	En compte de résultat sous la rubrique XXIII. " Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)"	Dans les fonds propres sous la rubrique "n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)"
Instruments efficaces	-961 793		
Instruments inefficaces (variation 2012)		-1 392 658	
Instruments inefficaces à la clôture précédente ⁽¹⁾			-2 177 237
3 IRS déclarés efficaces en 2011 et:			
- reclassés en 2012 comme inefficaces		-1 552 163	
- à reclasser en 2013 et 2014 comme inefficaces	-996 982		
- variation 2012 ⁽²⁾		-179 812	
TOTAL	-1 958 774	-3 124 634	-2 177 237
TOTAL GÉNÉRAL	-7 260 645		

(1) Les modifications de la juste valeur des exercices précédents comptabilisés dans le compte de résultat ont entretemps été affectés au Résultat reporté des exercices précédents.

(2) Les 3 IRS concernés étant déclarés inefficaces, la variation de la juste valeur sur l'exercice 2012 est reprise intégralement en compte de résultat.

Comptabilisation :

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières non courantes et courantes.

Annexe 25 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

	2012	2011
DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES		
Fournisseurs	1 470 048	7 332 277
Locataires	482 924	358 551
Fiscales, salariales et sociales	533 621	450 169
Exit Tax	0	65 423
TOTAL	2 486 593	8 206 419
AUTRES PASSIFS COURANTS		
Dividendes	34 981	116 910
Autres	519 525	402 262
TOTAL	554 506	519 171

Les dettes Fournisseurs au 31 décembre 2011 incluaient une facture à recevoir pour l'état d'avancement du chantier Rue de l'Industrie (Hotel Adagio Access Brussels Europe); cette facture a été reçue et payée en 2012, ce qui explique la nette diminution de ce poste en 2012.

Les dettes de dividendes concernent exclusivement d'anciens dividendes non encore réclamés par les actionnaires.

Les autres passifs courants concernent les provisions pour charges reçues des locataires.

Annexe 26 : CAPITAL, PRIMES D'EMISSION ET RESERVES

Evolution du Capital souscrit :

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions émises / existantes
4/07/1980	1 250 000 BEF	Constitution de la S.A. Philadelphia	BEF 1 000	1 250
1983	6 000 000 BEF	Augmentation du capital	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nouvelle représentation du capital (par division)	-	26 115
1/06/1999	1 373 650.000 BEF	Apports en nature d'immeubles et ...	-	-
1/06/1999	10 931 BEF	...augmentation de capital en espèces (arrondis)	BEF 1 411,89	972 919
1/06/1999	1 500 000 BEF	Fusion par absorption de la S.A. Socinvest	-	97 078
1/06/1999	-71 632 706 BEF	Réduction du capital par apurement des pertes	-	-
Total au 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusion par absorption de la S.A. Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
Total au 31/05/2001	€ 32 555 343,44			1 138 666
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusion par absorption de la S.A. Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
Total au 31/05/2002 au 31/05/2003	€ 32 707 087,34			1 143 137
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Apport en nature d'immeubles par TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporation d'une partie du compte « Primes d'émission »	-	-
Total au 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusion par absorption de la S.A. 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusion par absorption de la S.A. Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Total au 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1ère augmentation de Capital	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2ème augmentation de Capital	€ 51,00	259 002
Total au 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusion par absorption de la S.A. Investim	€ 57,90	5 824
Total au 31/12/2007	€ 60 300 984,89			2 178 657
23/05/2008	€ 10 062 486,49	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	€ 50,00	622 632
23/05/2008	€ 29 000,00	Fusion par absorption de la S.A. JBS	€ 50,00	2 088
Total au 31/12/2008	€ 70 392 471,38			2 803 377
29/05/2009	€ 1 246 937,97	Fusion par absorption de la S.A. Les Erables Invest	€ 49,55	25 165
Total au 31/12/2009	€ 71 639 409,35			2 828 542
Total au 31/12/2010	€ 71 639 409,35			2 828 542
31/01/2011	€ 122 708,91	Fusion par scission partielle de la S.A. Masada	€ 59,72	102 792
23/12/2011	€ 5 584,90	Fusion par scission mixte de la S.A. URBIS	€ 63,32	6 318
23/12/2011	€ 2 633 518,75	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	€ 62,91	118 491
Total au 31/12/2011	€ 74 401 221,91			3 056 143
Total au 31/12/2012	€ 74 401 221,91			3 056 143

Au 31/12/2012, 12 912 actions Home Invest Belgium étaient détenues en autocontrôle par Home Invest Management et étaient comptabilisées pour € 757 322,67 soit € 58,65 par action, soit au même niveau que leur valeur d'acquisition.

Annexe 27 : PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2012				
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2012
Home Invest Management S.A.	0466.151.118	Belgique	100%	31/12/2012
En 2011				
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2011
Home Invest Management S.A.	0466.151.118	Belgique	100%	31/12/2011
Belliard 21 S.A.	0807.568.451	Belgique	100%	31/12/2011

Pour mémoire, la SA Belliard 21 a été fusionnée par absorption en date du 9 octobre 2012.

Toutes les sociétés faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, Boulevard de la Woluwe 60 à 1200 Bruxelles.

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

COMPTES STATUTAIRES⁽¹⁾

Bilan statutaire (IFRS)

	31/12/2012	31/12/2011
ACTIF		
I. Actifs non courants	244 012 261	252 072 559
B. Immobilisations incorporelles	5 808	7 623
C. Immeubles de placement	242 718 208	244 298 170
D. Autres immobilisations corporelles	161 975	200 744
E. Actifs financiers non courants	49 518	392 180
F. Créances de location-financement	1 076 752	1 182 131
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	5 991 711
II. Actifs courants	27 323 460	16 436 816
A. Actifs détenus en vue de la vente	17 349 556	7 522 808
C. Créances de location-financement	105 379	98 890
D. Créances commerciales	4 797 783	4 270 783
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 294 723	2 922 527
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 573 339	1 498 972
G. Comptes de régularisation	202 681	122 836
TOTAL DE L'ACTIF	271 335 721	268 509 374
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	89 451 446	85 319 968
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-25 133 105	-23 441 309
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 (+/-)	-1 958 774	-2 549 147
m. Autres réserves (+/-)	1 781 255	1 781 255
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	11 529 255	7 740 810
D. Résultat net de l'exercice	11 296 078	15 005 663
CAPITAUX PROPRES	179 628 267	176 519 353
PASSIF		
I. Passifs non courants	71 810 647	64 115 189
B. Dettes financières non courantes	64 550 000	59 388 750
C. Autres passifs financiers non courants	7 260 647	4 726 439
II. Passifs courants	19 896 808	27 874 833
B. Dettes financières courantes	16 162 666	24 926 363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 522 593	1 955 342
E. Autres passifs courants	554 506	519 171
F. Comptes de régularisation	657 043	473 957
PASSIF	91 707 455	91 990 022
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	271 335 721	268 509 374
Nombre d'actions en fin de période	3 056 143	3 056 143
Valeur nette d'inventaire	179 628 267	176 519 353
Valeur nette d'inventaire par action	58,78	57,76
EPRA NAV ⁽²⁾	60,44	59,06
Endettement	83 789 765	86 789 626
Taux d'endettement	30,88%	32,32%

(1) Les comptes annuels statutaires de Home Invest Belgium sont établis conformément au référentiel IFRS depuis le 1^{er} 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.

(2) «EPRA NAV» correspond à la valeur de l'Actif Net ajustée pour exclure, entre autres, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

Compte de résultat statutaire (IFRS)

	31/12/2012	31/12/2011
I. Revenus locatifs (+)	16 785 431	15 724 617
III. Charges relatives à la location (+/-)	-312 211	-188 448
RESULTAT LOCATIF NET	16 473 220	15 536 169
IV. Récupération de charges immobilières (+)	116 604	83 656
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	404 700	400 830
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 614 627	-1 539 045
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1 346	0
RESULTAT IMMOBILIER	15 381 243	14 481 610
IX. Frais techniques (-)	-1 153 603	-920 327
X. Frais commerciaux (-)	-482 542	-541 340
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-156 258	-358 203
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 958 648	-1 662 064
CHARGES IMMOBILIERES	-3 751 050	-3 481 934
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11 630 192	10 999 676
XIV. Frais généraux de la société (-)	-648 065	-538 859
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	10 982 127	10 460 817
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3 241 861	6 449 248
RESULTAT D'EXPLOITATION	17 059 414	19 006 614
XX. Revenus financiers (+)	624 539	526 347
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 196 367	-3 067 817
XXII. Autres charges financières (-)	-49 940	-27 752
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 124 636	-1 423 915
RESULTAT FINANCIER	-5 746 403	-3 993 137
RESULTAT AVANT IMPOT	11 313 011	15 013 477
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-16 932	-7 814
IMPOT	-16 932	-7 814
RESULTAT NET	11 296 078	15 005 663
RESULTAT NET PAR ACTION	3,70	5,13
Nombre d'actions moyen	3 056 143	2 925 845
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	5 218 791	6 459 867
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	1,71	2,21
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	8 343 427	7 883 782
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	2,73	2,69
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	6 077 287	8 545 797
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	1,99	2,92
RESULTAT DISTRIBUABLE	11 239 398	10 374 550
RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION	3,68	3,55
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	71,40%	72,24%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	34,04%	44,66%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	33,93%	44,61%
Dividende par action proposé	3,25	3,00
Taux de distribution	88,37%	84,61%

RAPPORTS DU COMMISSAIRE

1. SUR LES COMPTES CONSOLIDES

HOME INVEST BELGIUM SA
Boulevard de la Woluwe 60 bte 4
1200 BRUXELLES
RPM : BE 0420.767.885

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2012, le résultat global de l'ensemble consolidé, les variations de capitaux propres de l'ensemble consolidé et le flux de trésorerie de l'ensemble consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et l'annexe, ainsi que la déclaration complémentaire requise.

Rapport sur les comptes consolidés - opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, établis sur la base des Normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à EUR 270.392.851 et dont le compte de résultats se solde par de l'exercice de EUR 11.631.985.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité les explications et Informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de la société Home Invest Belgium SA au 31 décembre 2012, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés ainsi que les chapitres 1 et 7 du rapport financier annuel 2012, qui font partis du rapport de gestion sur les comptes consolidés, traitent des informations requises par la loi, concordent avec les comptes consolidés et ne comprennent pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 27 mars 2013

Karel Nijs
Réviseur d'entreprises et réviseur agréé par la FSMA pour les OPC's
Commissaire

2. SUR LES COMPTES STATUTAIRES

HOME INVEST BELGIUM SA
Boulevard de la Woluwe 60 bte 4
1200 BRUXELLES
RPM : BE 0420.767.885

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM SA SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur la situation financière de la société au 31 décembre 2012, le résultat global de la société, les variations de capitaux propres de la société et le flux de trésorerie de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et l'annexe, ainsi que les déclarations complémentaires requises.

Rapport sur les comptes annuels - opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, établis sur la base des Normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à EUR 271.335.721 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 11.296.078.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2012, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels:

- Le rapport de gestion ainsi que les chapitres 1 et 7 du rapport financier annuel 2012, qui font partie du rapport de gestion, traitent des informations requises par la loi, concordent avec les comptes annuels et ne comprennent pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Anvers, le 27 mars 2013

Karel Nijs

Réviseur d'entreprises et réviseur agréé par la FSMA pour les OPC's

Commissaire



6 DOCUMENT PERMANENT



DOCUMENT PERMANENT

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Dénomination sociale	Home Invest Belgium SA, société d'investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge ou sicaif immobilière publique de droit belge
Forme juridique	Société anonyme (SA) de droit belge
Registre des personnes morales (RPM)	La société est immatriculée au RPM de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885
Siège social	B – 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 60 – Boîte n°4
Numéro de téléphone	0032 (0)2 740 14 50
Site internet	www.homeinvestbelgium.be
Constitution	La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination « Philadelphia », suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes au 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 23 décembre 2011 (publié aux annexes au Moniteur belge le 17 janvier 2012, sous les numéros 0014318 et 0014319)
Durée	La société est constituée pour une durée indéterminée
Objet social	L'objet social est intégralement repris ci-après à l'article 3 des statuts coordonnés. Il consiste essentiellement dans le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers
Changements de l'objet social et de la politique de placement	La société ne peut apporter de changement à son objet social et à sa politique de placement telle que reprise à l'article 4 des statuts, qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sicaifs
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre
Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public	<ul style="list-style-type: none">• Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et via le site internet de la société.• L'acte constitutif de la société peut être consulté au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.• Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.• Les décisions en matière de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes au Moniteur belge.• Les rapports financiers annuels sont disponibles au siège social ou peuvent être consultés sur le site internet. Ces rapports incluent les rapports de l'expert immobilier et du commissaire et sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande. Les autres publications peuvent être obtenues au siège social ou par consultation du site internet de la société. Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site internet www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

CAPITAL SOCIAL

Capital émis

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève à € 74 401 221,91.
Il est représenté par 3 056 143 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 € 74 401 221,91.
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 partir du 17 janvier 2012.
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 2012, le solde du capital autorisé s'élève à € 74 401 221,91.

STATUTS COORDONNES – EXTRAITS

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site www.homeinvestbelgium.be.

Objet social (article 3 des statuts)

- I. La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 7, 1er alinéa, 5° de la Loi du 20 juillet 2004 et à l'article 2, 20° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et suivants du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont exclusivement ou conjointement contrôlées par la Sicaf immobilière;
- iii. les droits d'option sur ces immeubles;
- iv. les parts de Sicaf immobilières publiques ou institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé ;
- v. les droits de participation dans des organismes de placements collectifs en biens immobiliers étrangers, qui sont inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi ;
- vi. les droits de participation dans des organismes de placements collectifs un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicaf publiques;
- vii. les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4 de la Loi du 16 juin 2006 ;
- viii. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement ou conférant des droits d'usage analogues à la Sicaf immobilière ;
- ix. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tels que définis comme étant immeuble par la Législation applicable aux Sicaf immobilières ;

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf immobilières, la société peut directement ou au travers d'une filiale :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus;
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'instruments financiers, conformément et dans les limites de la législation applicable aux Sicaf immobilières, ainsi qu'en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2.iii b et c des présents statuts ;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 36 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. donner des immeubles en leasing ; conformément à l'article 37 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf Immobilières, l'activité de donner en leasing des biens immobiliers avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens sont destinés à des fins d'utilité publique, en ce compris de logement social et d'enseignement.

- II. La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:
1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers au sens de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf Immobilières et détenir des liquidités non attribuées. Ces investissements et la détention desdites liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du Conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être admises à la cotation d'un marché réglementé au sens de l'article 2, 3°, 5° et 6° de la loi du 2 août 2002, belge ou étranger. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
 2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe, dans les limites et conformément à la Législation applicable aux Sicaf immobilières et en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2. iv des présents statuts ;
 3. consentir l'octroi de crédits et conférer des sûretés au profit de sociétés filiales de la société dans le cadre de la Législation applicable aux Sicaf immobilière et en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2. ii des présents statuts ;
 4. conclure des opérations se rapportant à des instruments de couverture, pour autant que celles-ci sont exclusivement destinées à couvrir le risque de taux et de change, à l'exclusion de toutes opérations spéculatives.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaf immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet social.

Politique de placement (article 4.1. des statuts)

Les actifs de la société et de ses éventuelles sociétés filiales seront placés dans des biens immobiliers tels que définis à l'article 3 des statuts.

Les placements collectifs en immobiliers sont réalisés,

- à titre principal en immeubles résidentiels destinés à l'habitation de personnes situés en Belgique ;
- à titre accessoire, en immeubles résidentiels ainsi qu'en immeubles destinés aux institutions de soins au sens le plus large, situés dans les villes de premier plan de l'Union Européenne ; et également dans tous autres immeubles à usage de bureaux, de commerce, semi-industriels, entrepôts, situés en Belgique et dans les autres Etats membres de l'Union Européenne ;
- enfin, dans toutes sortes de biens de nature immobilière tels que terrains, bois et autres, sans que cette énonciation soit limitative, pour autant que ces placements contribuent à rendre possible un placement à titre principal et/ou à titre accessoire.

Les placements en biens mobiliers ne répondant pas à la définition des biens immobiliers dont question ci-dessus, seront évalués et exécutés en conformité avec l'article 35 § 1 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et réalisés conformément aux articles 47 et 51 de l'Arrêté Royal du 4 mars 2005 se rapportant à certaines institutions publiques de placement collectif.

Capital autorisé (article 6.2. 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 septante-quatre millions quatre cent un mille deux cent vingt et un euros nonante et un cents (€ 74.401.221,91-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre deux mille onze.

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 6.4. des statuts.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière - pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Acquisition d'actions propres (article 6.3. des statuts)

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre 2011, le conseil d'administration est autorisé à acquérir, pour compte de Home Invest Belgium, des actions de la société à un prix unitaire égal à minimum quatre-vingts pour cent (80%) de la dernière Valeur nette d'inventaire publiée avant la date de la transaction, et de maximum cent cinq pour cent (105%) de ladite Valeur, et ce pour une durée de 5 ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre deux mille onze, étant entendu que la société ne pourra à aucun moment détenir plus de dix pour cent du total des actions émises.

La société est en outre autorisée, sans qu'aucune autorisation préalable complémentaire de l'assemblée générale ne soit nécessaire, à acquérir par voie d'achat des actions de la société lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une durée de 3 ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre deux mille onze et est prorogable pour des termes identiques.

Elle est autorisée à aliéner les actions acquises par la société, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

Augmentation de capital (article 6.4. – 6.5. – 6.6. des statuts)

Article 6.4. Augmentation de capital par souscription en espèces

Sans préjudice à l'application des articles 592 à 599 Du Code des Sociétés, le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé, à l'occasion de laquelle 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 Législation applicable aux Sicaef immobilières:

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, 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.

Il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à son propre capital.

L'assemblée générale peut décider de l'émission d'actions sans mention de valeur nominale en-dessous du pair comptable des actions anciennes. La convocation à l'assemblée générale doit le préciser expressément.

Les rapports spéciaux établis à ce propos, conformément à l'article 582 du Code des sociétés, par le conseil d'administration et le commissaire, doivent être mentionnés dans la convocation.

En cas d'augmentation de capital avec création de primes d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être intégralement libéré lors de la souscription. Après déduction des éventuels frais, ce montant sera comptabilisé dans un compte indisponible dénommé « prime d'émission », lequel à l'égal du capital social, constituera une garantie des tiers et ne pourra dès lors être réduite ou supprimée que par une décision de l'assemblée générale des actionnaires prise aux conditions de quorum et de majorité requis pour les réductions de capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Article 6.5. – 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.

6.5.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la Législation sicaef :

- 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 d'inventaire 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 au point 2(b) ci-avant 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 6.5.3., 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 d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.5.2. Les conditions visées à l'article 6.5.1. 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.

6.5.3. L'article 6.5.1. des présents statuts sera 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 6.6. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle

En cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de sicafi 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 d'inventaire 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 au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois ; toutes les autres obligations sont d'application.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la société ou ses filiales dont l'entièreté du capital est détenue directement ou indirectement par la société.

<p>Actions (article 7.1. des statuts)</p>	<p>Les actions sont nominatives, au porteur, ou sous forme dématérialisée. 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 au porteur ou nominatives. Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.</p> <p>Conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur :</p> <ul style="list-style-type: none">• les actions au porteur inscrites en compte-titres au 1er janvier 2008 seront automatiquement converties en actions dématérialisées à partir de cette date,• les actions au porteur détenues sous forme physique à la date du 1er janvier 2008 et qui sont inscrites en compte-titres à une date ultérieure seront automatiquement converties en actions dématérialisées à leur date d'inscription,• les actions au porteur qui n'auront pas été inscrites en compte-titres à la date du 31 décembre 2013 seront automatiquement converties en actions dématérialisées au 1er janvier 2014. <p>Conformément à l'article 8 § 2, 4° de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, plusieurs catégories d'actions peuvent être créées ; une décision à ce propos, aura comme conséquence une adaptation des présents statuts.</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. Toute cession de ces actions ne deviendra effective qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires. Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.</p>
<p>Autres titres (article 7.2. des statuts)</p>	<p>A l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière, la société peut émettre d'autres titres conformément à l'article 460 du Code des Sociétés.</p>
<p>Déclaration de transparence (article 8 des statuts)</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, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres instruments financiers donnant droit à une voix, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la FSMA, le nombre d'instruments financiers qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent soit trois pour cent (3%) soit cinq pour cent (5%) soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existant à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire.</p> <p>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 premier et deuxième alinéa.</p>
<p>Composition du Conseil d'administration (article 9 des statuts)</p>	<p>La société est administrée par un conseil composé de manière telle qu'une gestion autonome est assurée dans l'intérêt exclusif des actionnaires : il est composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée 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 (3) 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>Au cas où une personne morale est nommée administrateur, elle est tenue de désigner une personne physique qui la représentera dans l'exercice de son mandat d'administrateur.</p> <p>Tous les administrateurs et leurs représentants doivent posséder la compétence professionnelle et l'expérience requises pour cette fonction et doivent répondre de la gestion autonome de la société.</p>

Représentation de la société (article 12 des statuts)

La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, soit encore en cas d'existence d'un comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant conjointement.

Pour tout acte de disposition portant sur un immeuble, il faut, en application de l'article 9§2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 concernant les Sicaf immobilières, que deux administrateurs agissent conjointement, sauf si la transaction porte sur un bien dont la valeur est inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la société et 2,5 millions d'euros, auquel cas la société sera valablement représentée par un administrateur agissant seul. Au cas où ces limites de valeurs sont dépassées, il pourra toutefois être fait usage d'une délégation de pouvoirs spéciale au profit d'un administrateur : de telles délégations de pouvoirs doivent intervenir sous le contrôle direct, a priori et a posteriori, du conseil d'administration, et pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient remplies, à savoir :

- le conseil d'administration doit exercer un contrôle effectif des actes/documents signés par le(s) mandataire(s) spécial(aux) et doit mettre en place une procédure interne relative tant au contenu qu'à la périodicité du contrôle ;
- la procuration ne peut concerner qu'une transaction bien déterminée ou un groupe définitivement circonscrit de transactions (il n'est pas suffisant que la transaction ou le groupe de transactions soit déterminable). Des procurations générales ne sont pas autorisées ;
- les limites relevantes (par exemple en ce qui concerne le prix) doivent être indiquées dans la procuration elle-même et la procuration doit être limitée dans le temps, c'est-à-dire à la période de temps nécessaire pour achever l'opération .

La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission. La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes au Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.

Assemblée générale (article 22 des statuts)

Une assemblée générale, appelée « assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social. Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

Convocation et participation à l'Assemblée (article 23 des statuts)

La convocation des assemblées générales, en ce compris des assemblées générales extraordinaires se fait par la voie d'annonces, lesquelles sont publiées une seule fois dans le Moniteur belge, et ce, au moins trente jours avant l'assemblée. A l'exception des assemblées générales annuelles qui ont lieu à l'endroit, à la date et à l'heure mentionnée dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité à l'objet courant l'annonce doit également paraître trente jours avant l'assemblée dans un journal de diffusion nationale, ainsi qu'être placée dans le même délai sur le site internet de la société. Si une nouvelle annonce s'avère nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée est mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée générale.

La convocation contient l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décisions. Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l'assemblée une convocation par pli recommandé.

Un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 3% du capital social de la société, peuvent conformément à l'article 533ter du Code des Sociétés, requérir que soit repris un sujet dans l'ordre du jour de l'assemblée et peuvent formuler des propositions de décisions à propos des points contenus ou à reprendre dans l'ordre du jour.

L'actionnaire qui prend part à l'assemblée, ou s'y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas participé, renoncer à se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation.

Pour pouvoir être admis à l'assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédent l'assemblée générale, à minuit (heure belge), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par le dépôt des actions au porteur auprès d'un teneur de compte reconnu ou organisme de liquidation, peu importe le nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Au plus tard le sixième jour avant l'assemblée, l'actionnaire doit informer la société de son intention de participer. L'intermédiaire financier, teneur de compte reconnu ou organisme de liquidation délivre à cet effet à l'actionnaire, une attestation dont il résulte le nombre d'actions au porteur ou d'actions dématérialisées respectivement déposées ou inscrites à la date de l'enregistrement au nom de l'actionnaire, avec lequel l'actionnaire a indiqué vouloir participer à l'assemblée. Les propriétaires d'actions nominatives expriment leur volonté de participer à l'assemblée dans le même délai à la société, par courrier ordinaire, fax ou courriel.

La société veille à ce qu'un registre soit tenu à son siège social pour tous les actionnaires, qui se sont fait connaître, avec leur nom, leur adresse ou siège social, le nombre d'actions en leur possession à la date d'enregistrement et avec lequel ils ont indiqué vouloir participer à l'assemblée, accompagné des pièces justificatives y afférentes.

Vote par procuration
– vote par
correspondance
(article 24
des statuts)

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent être transmises par écrit à la société au plus tard six jours avant l'assemblée : cette notification peut également se faire par voie électronique, dans le même délai, à l'adresse indiquée dans les convocations.
Les copropriétaires, les usufruitiers et les nu-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.

Nombre de voix –
abstention
(article 28
des statuts)

Une action donne droit à une voix. Une abstention est considérée comme une voix négative.

Dissolution –
liquidation
(article 36
des statuts)

En cas de dissolution de la société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale, ou à défaut d'une telle nomination, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant conjointement, seront en charge de la liquidation. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) seulement en fonction qu'après confirmation de sa(leur) nomination(s) par le tribunal de commerce.

A défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s). La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.



CHARLES WOESTE (JETTE)

CHARLES WOESTE (JETTE)

LA SICAFI ET SON REGIME FISCAL

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale et l'usage en matière de fiscalité en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elles sont dès lors susceptibles d'être modifiées à l'avenir, y compris avec un effet rétroactif, et sont communiquées à titre purement informatif.

Sicafi

La Société d'Investissement à Capital Fixe immobilière publique (Sicaf immobilière ou Sicafi) est un organisme de placement collectif en immobilier créé en 1995 dont le statut est similaire à celui existant dans de nombreux pays : « Real Estate Investment Trusts (REITs) » aux Etats-Unis, « Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) » aux Pays-Bas, « Grundwertpapiere » en Allemagne et « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIICs) » en France.

La Sicafi a été mise en place par le législateur en vue de garantir au placement immobilier une transparence inégalée tout en permettant une distribution maximale de bénéfices et en profitant de nombreux avantages, notamment sur le plan fiscal.

Son statut est actuellement régi par la loi du 3 août 2012 relative à la gestion de certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi.

Contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique dont les caractéristiques principales sont les suivantes:

- société à capital fixe ;
- cotée en bourse dont 30% des actions sont négociées sur le marché ;
- activité limitée aux placements immobiliers ;
- endettement limité à 65 % du total des actifs en valeur de marché ;
- comptabilisation du portefeuille à sa juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;
- diversification du portefeuille : maximum 20% du patrimoine consolidé investi dans un seul immeuble, sauf dérogation accordée par la FSMA ;

Chaque actionnaire et chaque investisseur potentiel sont invités à s'informer auprès de leurs propres conseillers quant aux implications fiscales belges et étrangères relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'actions Home Invest Belgium ainsi qu'à la perception des dividendes et produits des actions de la société.

- règles très strictes en matière de conflits d'intérêt ;
- évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert indépendant ;
- exonération de l'impôt des sociétés (ISOC) - sauf sur les dépenses non admises (DNA) et les avantages anormaux ou bénévoles - pour autant que la Sicafi respecte l'obligation de distribution minimale telle que définie à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 ;
- traitement fiscal spécifique du précompte mobilier pour les dividendes distribués par les Sicafi résidentielles, comme Home Invest Belgium. Depuis la nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012, les Sicafi résidentielles doivent avoir investi au minimum 80 % de leur portefeuille en immeubles d'habitation situés dans un Etat membre de l'Espace économique pour bénéficier du taux de précompte mobilier de 15% sur les dividendes payés à leurs actionnaires (au lieu de 25% pour les autres Sicafi ; pour plus de détails voir ci-dessous). Elles disposent d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer, compte tenu du fait que le seuil avant la loi du 27 décembre 2012 ne s'élevait qu'à 60% de la valeur totale du patrimoine.

Les sociétés qui demandent à la FSMA leur agrément comme Sicafi ou qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt (exit-tax¹), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5 %, majoré de 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%.

Home Invest Belgium a reçu son agrément comme Sicafi le 16 juin 1999.

1 Le mode de calcul de l'exit-tax est précisé dans la circulaire administrative du 23 décembre 2004 avec référence AFER N°43/2004.

Dividendes – régime applicable à partir du 1^{er} janvier 2013¹

Personnes physiques belges	<p>Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre privé et sont assujetties à l'impôt des personnes physiques, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à un précompte mobilier de 15%.</p> <p>Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre professionnel, les dividendes perçus sont imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques.</p>
Personnes morales belges	<p>Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à un précompte mobilier de 15%.</p>
Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique	<p>Les dividendes distribués sont soumis à un précompte mobilier de 15%. Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique sont, en principe, imposées sur les dividendes d'une Sicafi au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT).</p> <p>Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de 33,99 % (correspondant au taux de base majoré de la cotisation complémentaire de crise de 3 %). A certaines conditions un taux réduit pourrait être applicable. Le précompte mobilier de 15% perçu à la source sera imputable et l'excédent éventuel restituable par le biais de la déclaration fiscale.</p>
Non-résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique	<p>Les dividendes distribués par Home Invest Belgium seront soumis à une retenue à la source (précompte mobilier) belge de 15%, sauf réduction du taux prévue par convention préventive de la double imposition.</p>

¹ Depuis le 1^{er} janvier 2013, le précompte mobilier sur les dividendes des Sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) s'élève à 15%, contre une exonération de précompte mobilier précédemment.

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 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>Elles peuvent également être soumises à une imposition de 16,5 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un Etat membre de l'Espace économique européen et que le cédant a possédé, au cours des 5 dernières années, plus de 25 % des droits dans la société dont les actions sont cédées.</p> <p>Les personnes physiques belges détenant ces actions dans le cadre d'une activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente d'actions aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, ou à 16,5 % si les actions sont détenues depuis plus de 5 ans.</p>
Personnes morales belges	<p>Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées sur la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values enregistrees 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 ses actions Home Invest Belgium ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectée à son établissement stable en Belgique sont entièrement imposables en Belgique. 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 ressortissants des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention visant à prévenir la double imposition ne seront en principe pas soumis à l'imposition en Belgique sur de telles plus-values.</p> <p>Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Par exception, une personne physique non résidente est susceptible d'être imposée sur des plus-values réalisées sur une participation familiale d'au moins 25% à l'occasion d'une cession à une société établie hors de l'espace économique européen. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.</p>

Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant depuis le 1 janvier 2013 à 0,25% du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité à € 740 par transaction et par partie.

Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la TOB :

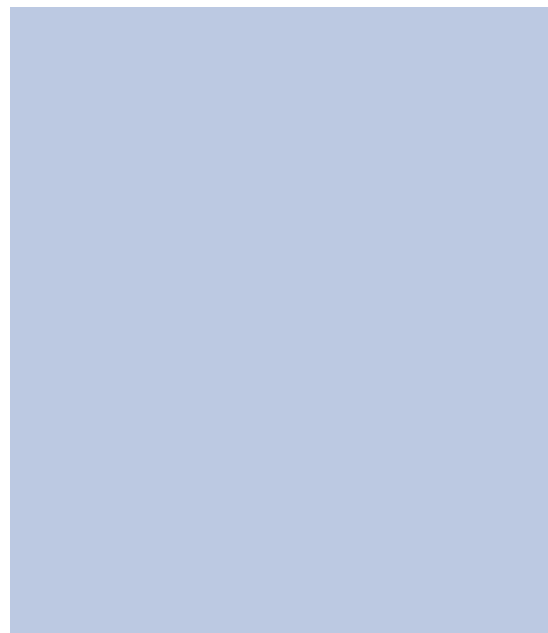
- les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;
- les sociétés d'assurances visées à l'article 2 § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placements collectifs visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non résidence en Belgique).

Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur

Depuis le 1er janvier 2008, suivant la loi du 14 décembre 2005, la livraison matérielle de titres Home Invest Belgium n'est plus possible.



LES ERABLES (WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT)



ALLIÉS - VAN HAELEN (FOREST)

DECLARATIONS

Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles qui sont fondées sur des estimations et des projections de la société ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différentes des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Personnes responsables

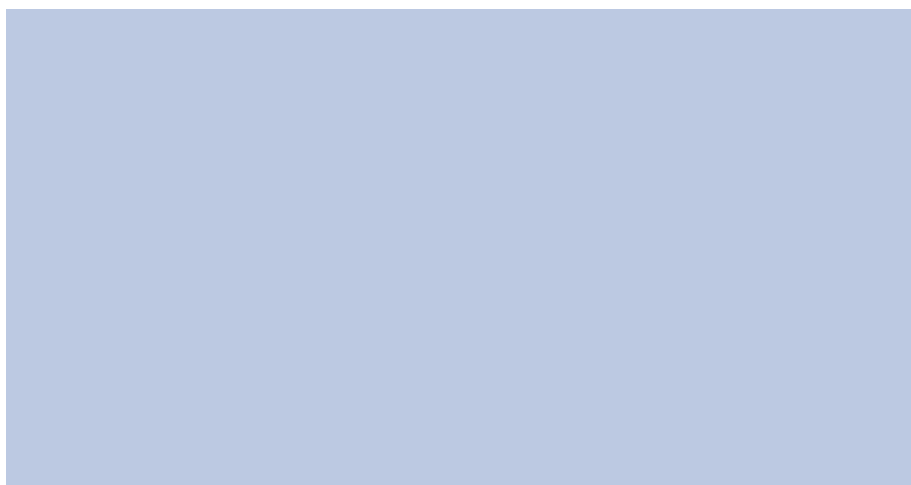
Monsieur Xavier Mertens, administrateur délégué de Home Invest Belgium SA, est responsable de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Il s'est efforcé de vérifier l'information qui y figure et, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, déclare qu'à sa connaissance, les données qui y sont reprises correspondent à la réalité et qu'aucune donnée de nature à altérer la portée de ce rapport financier annuel, n'a été omise.

A sa connaissance :

- les états financiers annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.



JOURDAN - MONNAIES (SAINT-GILLES)



GAND - SUD (GAND)

Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport de l'expert immobilier et le rapport du commissaire, ont été incluses avec leur accord. Home Invest Belgium déclare que les informations provenant des tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la Sicafi le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Information financière historique

Les rapports financiers annuels depuis l'exercice 2001 (qui comprennent les états financiers consolidés, avec une version abrégée des comptes statutaires, le rapport de gestion, le rapport du commissaire et le rapport de l'expert immobilier) ainsi que les rapports semestriels peuvent être consultés sur le site www.homeinvestbelgium.be.

Tous les rapports financiers depuis l'exercice 2001 sont incorporés par référence au présent rapport financier annuel.

Stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre

En ce qui concerne toute stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de Home Invest Belgium, voir le chapitre « Facteurs de risque ».

Procédures judiciaires et d'arbitrage en cours

Il n'existe actuellement aucune procédure en cours d'une importance telle qu'elle serait susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société.

Déclaration relative aux administrateurs et au management exécutif

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des 5 dernières années, aucun des administrateurs ou des membres du management exécutif n'a été condamné pour fraude, qu'aucune incrimination officielle ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été impliqués dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation et qu'aucun des administrateurs ou des membres du management exécutif n'ont été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre de l'organe d'administration ou de direction, ou d'intervenir dans la gestion et l'administration des affaires de Home Invest Belgium ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. Par contre, les conventions de prestation de services conclues avec le management exécutif contiennent des dispositions en matière de préavis et d'indemnités de rupture (voir chapitre « Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise ») ;
- aucune option sur des actions Home Invest Belgium n'a été accordée jusqu'à présent ;
- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs, à la seule exception de Messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

Informations financières pro forma

Au cours de l'exercice sous revue aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25 % sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'implémentation de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus. La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.



JOURDAN 85 (SAINT-GILLES)



JOURDAN 85 (SAINT-GILLES)

Changements significatifs depuis la fin de l'exercice

En dehors de l'acquisition des immeubles du certificat immobilier Louvain-la-Neuve 1976, commentée dans le Rapport de gestion ci-avant, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2012.

Informations complémentaires communiquées dans le cadre de l'Annexe I au Règlement (CE) N° 809/2004 de la Commission

Aucune restriction n'est à signaler concernant l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la société.

En dehors des contrats conclus avec les membres du management exécutif (cfr. Chapitre « Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise »), il n'y a pas d'autres contrats de services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

Il n'y a pas eu d'opérations avec des apparentés au sens de l'article 19 du Règlement (CE) N° 809/2004, en dehors de la signature de la convention d'apport d'un immeuble avenue Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert avec la SA AXA Belgium sous conditions suspensives en date du 5 juillet 2012 (voir ci-dessus dans le « Rapport de gestion »).

Les contrats importants conclus au cours des deux derniers exercices de la Sicafi sont exposés dans le rapport de gestion du présent rapport financier annuel ou dans celui de l'exercice 2011 consultable sur le site de la société (www.homeinvestbelgium.be).



PLACE DU JEU DE BALLE
(LASNE)



GIOTTO (EVERE)

LEXIQUE

Année de construction

L'année de la construction de l'immeuble ou de sa dernière rénovation fondamentale.

Crédit Roll Over

Crédit à moyen ou long terme pouvant être prélevé sous forme d'une ou plusieurs avances renouvelables ou non à court terme. La durée des avances est subdivisée en périodes d'intérêts successives, ayant chacune leur propre taux. De cette manière, les investissements à moyen ou à long terme peuvent être financés à un taux d'intérêt à court terme variable, donc plus avantageux.

EPRA

« European Public Real Estate Association ». Il s'agit d'une association qui regroupe les sociétés immobilières européennes cotées en Bourse, dans le but de promouvoir le secteur et de le rendre plus attractif face à l'investissement immobilier direct, ce grâce à une plus grande liquidité, accessibilité et transparence des sociétés (www.epra.com).

EPRA NAV

« EPRA NAV » correspond à la Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour exclure, entre autres, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

Floor-double Cap

Le Floor et le Cap sont des produits financiers qui offrent une protection au client contre la baisse et la hausse respectivement des taux d'intérêts.

IRS

« Interest Rate Swap » C'est un échange de taux d'intérêt entre deux parties en vue d'échanger leurs expositions au risque de fluctuation des taux.

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble ou d'un portefeuille d'immeubles est sa valeur d'investissement déduction faite des droits de mutation, calculés comme suit :

- 10 ou 12,5 %, suivant la Région dans laquelle se trouve l'immeuble concerné, pour tous les immeubles qui par leur nature ou leur conception sont susceptibles d'être revendus unité par unité ;
- 10 ou 12,5 %, suivant la Région dans laquelle se trouve l'immeuble concerné, pour tous les immeubles qui ne sont pas susceptibles d'être revendus unité par unité, et qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions ;
- 2,5 % pour tous les immeubles qui ne sont pas susceptibles d'être revendus unité par unité, et qui ont une valeur d'investissement supérieure à € 2,5 millions.

Loyer brut en cours

Le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2012, lequel est annualisé et comprend les garanties locatives éventuelles et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées. Il tient compte des meubles s'il y en a. Il peut donc différer du loyer réellement encaissé pendant l'exercice, tel qu'il figure dans le compte de résultats, s'il existe par exemple une vacance locative ou s'il y a eu une indexation dans l'intervalle.

Loyer effectif

Le loyer brut en cours au 31 décembre 2012, annualisé, hors garanties locatives et valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

Marge d'exploitation

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

Marge nette courante

(Résultat net – résultat sur portefeuille) / résultat immobilier.

Marge opérationnelle avant impôt

(Résultat avant impôt – résultat sur portefeuille) / résultat immobilier.

Résultat net courant

Le résultat net courant est égal au résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

Résultat net courant hors impact IAS 39

Le résultat net courant à l'exclusion des plus- ou moins-values sur les instruments de couverture qui ne sont pas efficaces au sens de l'IAS 39.

Return

Le return pour l'actionnaire est égal au dividende de l'exercice plus l'accroissement de la valeur nette d'inventaire pendant l'exercice.

Straight Loan

Avance à terme fixe. Crédit sous forme d'avance de trésorerie portant sur un montant et une durée fixe remboursable intégralement à l'échéance.

Surfaces locatives

Les surfaces prises en compte par l'expert immobilier de la Sicafi. Elles comprennent 50 % de la surface des terrasses et 10 % de celle des jardins privés.

Taux de distribution

Le taux de distribution correspond au dividende attribué comparé au résultat distribuable calculé sur base consolidée.

Taux de vélocité

Le taux de vélocité est le ratio entre le volume annuel traité et le nombre total d'actions comprises dans le free float.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans ce calcul, à l'exception des projets de développement et des immeubles destinés à la vente.

Valeur locative estimée brute (VLE)

La valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.

Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire ou valeur intrinsèque, globale ou par action, est la valeur de l'actif net, global ou par action, qui tient compte de la dernière valeur juste valeur du portefeuille immobilier, telle que déterminée par l'expert immobilier de la Sicafi. En IFRS, la valeur nette d'inventaire comprend le dividende de fin d'exercice, en instance d'approbation par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2013

Communiqué annuel de l'exercice 2012	vendredi 1 ^{er} mars 2013
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	mardi 2 avril 2013
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2012	mardi 7 mai 2013
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2013	mardi 7 mai 2013
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2012	vendredi 17 mai 2013
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2013	vendredi 30 août 2013
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2013	vendredi 15 novembre 2013

2014

Communiqué annuel de l'exercice 2013	vendredi 28 février 2014
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 3 avril 2014
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2013	mardi 6 mai 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2014	mardi 6 mai 2014
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2013	vendredi 16 mai 2014



GIOTTO (EVERE)

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur les marchés réglementés.

Il a été approuvé par la FSMA conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 18 mars 2013.

Home Invest Belgium ayant opté pour le français comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en français a valeur officielle et fait foi.

Les versions néerlandaise et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

Le rapport financier annuel en français faisant foi peut être obtenu au siège social de la société.

Het financieel jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

The annual financial report in English is available at the head office of the company.

Design et conception : www.comfi.be

Home Invest Belgium est une sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée au marché continu de NYSE Euronext Brussels.

Au 31 décembre 2012, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 73 immeubles sur 42 sites pour une superficie totale de +/- 125 000 m² et s'élève à € 242 millions en juste valeur, hors projets de développement et immeubles destinés à la vente.

Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA).

Au 31 décembre 2012, la capitalisation boursière de Home Invest Belgium s'élève à € 217 millions.

www.homeinvestbelgium.be



Home Invest Belgium SA

Sicafi de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B -1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50 - F +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.767.885 | ISIN BE 003760742

