



DÉVELOPPER LE CAPITAL BIEN-ÊTRE

Rapport financier annuel 2015



HOME INVEST
BELGIUM

Housing life

SOMMAIRE

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2015

1	PROFIL
2	FACTEURS DE RISQUE
14	PANORAMA
24	RAPPORT DE GESTION
48	RAPPORT IMMOBILIER
72	L'ACTION EN BOURSE
82	DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ¹
106	ÉTATS FINANCIERS
142	DOCUMENT PERMANENT
153	LA SIR ET SON RÉGIME FISCAL
156	LEXIQUE
157	AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

L'année 2015 a été jalonnée par plusieurs succès et par de nouvelles réalisations. Dans le présent rapport financier annuel, nous vous invitons à découvrir nos avancées.

83,2%

**PARTIE RÉSIDENTIELLE
DU PORTEFEUILLE**

1 500

LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

8,4%

**PROGRESSION
DE LA VALEUR DU
PORTEFEUILLE EN 2015**

€ 4,00

**DIVIDENDE
POUR L'ANNÉE 2015**

(1) Ce chapitre fait partie du rapport de gestion.

Home Invest Belgium une valeur sûre dans l'investissement immobilier résidentiel

Qui sommes-nous ?

Home Invest Belgium est une SIR (société immobilière réglementée publique résidentielle) créée en 1999 et cotée depuis lors sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

À la clôture de l'exercice 2015, sa capitalisation boursière s'élevait à € 293 millions.

Home Invest Belgium est spécialisée dans l'investissement immobilier résidentiel. Au fil des ans, elle a constitué un portefeuille comptant 43 sites et 3 projets dont la juste valeur totale est estimée à € 348,6 millions. Les activités de Home Invest Belgium sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA).

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

- acquisitions ;
- développement et rénovation d'immeubles ;
- gestion administrative, commerciale et technique ;
- ventes.

Nos priorités stratégiques :

- la mise en location d'unités résidentielles urbaines et la fourniture **de services de qualité** à nos locataires ce qui nous différencie des autres acteurs du marché ;
- la croissance de notre portefeuille par **acquisitions** et par **développement** pour compte propre d'immeubles dont le concept est parfaitement adapté au marché ciblé ;
- **la création de valeur** par une gestion quotidienne professionnelle et efficace et par l'arbitrage actif de notre portefeuille immobilier.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation totalise 147 000 m² et est réparti dans les centres villes de Belgique (à raison de 68,7% à Bruxelles, de 19,4% en Wallonie et de 11,9% en Flandre).



ArchView

FACTEURS DE RISQUE

**16 ans d'expertise au service
de votre sérénité.**

- | 5 RISQUES DE MARCHÉ
- | 5 RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
- | 8 RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX
- | 9 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ET À LA SITUATION POLITIQUE
- | 10 RISQUES FINANCIERS
- | 13 RISQUE LIÉ À L'ORGANISATION INTERNE ET AU PERSONNEL





FACTEURS DE RISQUE

En tant qu'investisseur immobilier, Home Invest Belgium exerce son activité dans un environnement en constante évolution, ce qui présente certains risques. La réalisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats.

Home Invest Belgium en tient compte dans le cadre de la gestion globale de l'entreprise, de ses décisions d'investissement et de désinvestissement, de son financement et du remploi optimal de ses fonds.

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

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

La liste des risques dans le présent rapport n'est pas exhaustive.

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



1,6%

LE PLUS IMPORTANT
LOCATAIRE

1. Risques de marché

1.1 Risque d'inflation

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

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

1.2 Risque de déflation

Description du risque

Si le contexte économique général devenait déflationniste ou encore, en cas de blocage temporaire – total ou partiel – des loyers instauré par les pouvoirs publics, la croissance des revenus locatifs pourrait être freinée. Une déflation peut conduire à une baisse des taux d'intérêt, laquelle conduirait à une diminution limitée des charges financières, en raison de la souscription des instruments de couverture de taux précités.



Giotto

Maîtrise du risque

La législation actuelle sur les baux résidentiels ne permet pas de prévoir un loyer plancher en cas de déflation.

1.3 Risque de concentration

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires – près de 1 500. Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. Le locataire le plus important représente 1,6% du total des loyers.

2. Risques liés au portefeuille immobilier

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

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les facteurs suivants :

- l'analyse stratégique du bien, accompagnée d'une *due diligence* (audit) technique, juridique, fiscale et comptable avant chaque acquisition ;
- concernant les projets de développement, un suivi attentif des demandes sur le marché locatif et l'adaptation éventuelle du projet développé, pour que celui-ci corresponde au mieux aux besoins du marché ;
- la valorisation interne et externe (expert indépendant) de chaque bien immobilier à acquérir ou à développer ;

- et la diversification des actifs
 - un ensemble immobilier ne peut représenter plus de 20% du portefeuille (réglementation SIR);
 - les limites arrêtées par le Conseil d'administration pour l'activité de développement pour compte propre;
 - o maximum 12,5% par projet;
 - o maximum 25% pour l'ensemble des projets.

2.2 Risque lié aux opérations de fusions, scissions et apports

Description du risque

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, a été acquis dans le cadre de fusions, de scissions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Il se peut que des passifs occultes aient été transférés à la société à l'occasion de ces opérations.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des *due diligences* sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées, et a demandé des garanties contractuelles de passif.

2.3 Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

Description du risque

L'obsolescence du portefeuille immobilier peut avoir pour conséquence: (i) une attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et/ou acquisitif, (ii) un impact négatif sur le taux d'occupation⁽¹⁾, (iii) une augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier, (iv) une variation négative de la juste valeur des immeubles et, par conséquent, (v) un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le ratio d'endettement de la société.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium mitige ce risque grâce à:

- une politique d'entretien et de maintenance régulière, en ce compris la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des projets de développement pour compte propre;
- une politique de remplacement systématique d'équipements obsolètes;
- et la revente des immeubles moins attractifs⁽²⁾.

2.4 Variation négative de la juste valeur des immeubles

Description du risque

Les effets négatifs potentiels d'une variation négative de la juste valeur des immeubles ont un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le ratio d'endettement de la société.

Par exemple, une baisse de 1% de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation aurait pour effet une diminution de € 3,1 millions du résultat net des comptes statutaires au 31 décembre 2015, sans impact toutefois sur le résultat net courant ni sur le résultat distribuable. La valeur nette d'inventaire diminuerait à concurrence de € 3,1 millions, soit de € 1 par action.

Le taux d'endettement au niveau statutaire passerait de 42,52% à 42,53%.

Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les facteurs suivants:

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son patrimoine immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter les revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations;
- le patrimoine immobilier est valorisé par un expert indépendant selon une périodicité trimestrielle favorisant la prise de mesures correctrices;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée vers des actifs et des projets de développement de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables;

(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.

(2) Le détail des ventes de l'exercice 2015 se trouve à la page 34 du Rapport de gestion.



Les Erables

- le portefeuille est diversifié, y compris sur le plan géographique ;
- **et l'actif principal représente seulement 9,2% des immeubles en exploitation.**

2.5 Risque de destruction des immeubles

Description du risque

Le risque existe que les immeubles soient détruits (totalement ou partiellement) par un incendie, une catastrophe naturelle, un accident, un acte terroriste, etc. Dans ce cas, il y a un risque de perte de revenus locatifs de la société et, partant, du résultat net de la société.

Maîtrise du risque

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la SIR soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités, est couvert par des polices d'assurances adéquates, assurant leur valeur de reconstruction à neuf (hors terrain), à hauteur de € 196,8 millions au 31 décembre 2015 pour les immeubles qui sont disponibles à la location (la prime d'assurance payée en 2015 est de € 0,1 million et le pourcentage de couverture de la juste valeur de ces immeubles est de 80%). Les biens faisant partie de copropriétés sont, quant à eux, assurés par ces différentes copropriétés.

2.6 Risque lié aux autorisations administratives

Description du risque

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

d'aménagement, de rénovation ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts, et dès lors avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de Home Invest Belgium.

Maîtrise du risque

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

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

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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



Florida



Columbus

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

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

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

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

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

3. Risques liés aux locataires et aux baux

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

3.1 Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

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

Concernant les impayés, la SIR bénéficie de la multiplicité et de la qualité des locataires sélectionnés.

Sur l'exercice 2015, les impayés se sont élevés à quelque € 0,05 million soit 0,3% des loyers émis.

3.2 Risque de vacance locative

Description du risque

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

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

93,9%

TAUX D'OCCUPATION

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

Maîtrise du risque

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

La société mène une politique de gestion commerciale proactive en vue de maintenir **un taux d'occupation¹ élevé (93,89% en 2015 contre 94,01% en 2014)**.

3.3 Risque lié au taux de rotation

Description du risque

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

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

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

Maîtrise du risque

La SIR pallie cet inconvénient en (i) intégrant ce fait dans

ses analyses préalables de rentabilité et (ii) fidélisant sa clientèle locataire, par la mise à disposition d'une équipe de gestionnaires et de *property managers* qualifiés, ainsi que par l'appel à des syndics ou gérants externes expérimentés.

4. Risques liés à la réglementation et à la situation politique

4.1 Régime SIR

Description du risque

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

La société est exposée, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la loi SIR, dont les conséquences sont difficiles à estimer. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément comme SIR publique (voir également le point 4.2 ci-dessous). La perte d'agrément comme SIR publique est, en règle générale, considérée dans les conventions de crédit de la société comme un événement qui rend les crédits conclus par la société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la société.

Maîtrise du risque

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

(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.

42,5%

TAUX D'ENDETTEMENT

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

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

4.2 Régime fiscal

Description du risque

En tant que SIR publique résidentielle, la société bénéficie d'un régime fiscal spécifique : l'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La « valeur réelle » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrements ou de la TVA. Cette « valeur réelle » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de la société.

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

La loi-programme du 27 décembre 2012 indique qu'à partir du 1^{er} janvier 2013, le précompte mobilier sur dividende s'élève en principe à 25%. La société bénéficie toutefois d'un précompte mobilier réduit à 15%, en sa qualité de SIR publique ayant directement investi au moins 80% dans des biens immobiliers affectés ou destinés exclusivement à l'habitation et situés dans un État membre de l'Espace économique européen, conformément aux articles 171, 3^o quater et 269, §1, 3^o du Code des impôts sur les revenus.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 26 décembre 2015 (publiée au Moniteur belge le 30 décembre 2015) relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, le statut de SIR résidentielle ainsi que l'avantage qui y était auparavant lié en matière de précompte mobilier a disparu. Les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes seront soumis au précompte mobilier à un taux de 27%.

Maîtrise du risque

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

Tout au long de l'année 2015, le pourcentage de biens du portefeuille qualifiés de « résidentiels » a dépassé les 80% (83,2% au 31 décembre 2015). Les dividendes distribués en 2015 ont donc bénéficié du taux de précompte réduit de 15%.

4.3 Réglementation urbanistique et environnementale

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

5. 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.

5.1 Taux d'endettement

Description du risque

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

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

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

Maîtrise du risque

Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, un plan financier doit être établi par le Conseil d'administration, conformément à la loi SIR, avec un calendrier d'exécution, décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65%¹. Le 31 décembre 2015, le **taux d'endettement² consolidé s'élevait à 42,5%** (au 31 décembre 2014 le taux d'endettement s'élevait à 34,33%). Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement consolidée d'environ € 230 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65%, ce qui correspond à une croissance possible du portefeuille immobilier de 63% (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de € 230 millions par rapport au total de l'actif de € 363), entièrement financée par la dette.

5.2 Risque de liquidité

Description du risque

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

Lignes de crédit

Il existe un risque de non-renouvellement des lignes de crédit, même dans le contexte d'une révision des conditions de crédit. D'autre part, les marges de crédit

peuvent augmenter au moment du renouvellement des lignes de crédit à échéance, si les conditions du marché se détériorent par rapport aux années précédentes.

En outre, il y a un risque d'annulation de lignes de crédit bilatérales par l'annulation, la résiliation ou la révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des obligations (« covenants ») qui ont été négociées au moment de la signature de ces contrats de financement. Home Invest Belgium est donc, en cas de non-respect de ses obligations et, plus généralement, en cas de défaut aux termes des présents contrats, exposée au risque d'un remboursement anticipé forcé de ces prêts.

Émission obligataire pour € 40 millions

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

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

Maîtrise du risque

Au 31 décembre 2015, Home Invest Belgium disposait d'un total de € 125 millions en lignes de crédit, dont € 108 millions déjà prélevés. Sur ce total, aucun montant ne viendra à échéance en 2016. Pour en savoir plus sur la structure des financements de Home Invest Belgium, nous renvoyons au chapitre « États financiers » du présent rapport.

Home Invest Belgium n'a ni donné ni reçu d'hypothèques, de prêts ou d'acomptes en dehors des lignes de crédit visées ci-dessus.

€ 125 MILLIONS
LIGNES DE CRÉDIT

(1) Article 23 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

(2) Le taux d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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

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

Le risque de liquidité pour la SIR est mitigé par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale prélevée hors garanties locatives perçues (soit € 148 millions) se compose à 108 millions de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant 40 millions;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes (Belfius, ING, KBC Bank, BNP Paribas Fortis et Banque Degroef Petercam), diversification qui garantit des conditions financières attrayantes ;
- la préservation d'une relation durable avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière ;
- l'échéance de la dette financière, la durée moyenne de la dette de la société s'élevant à 5 ans et 5 mois ;
- l'analyse régulière par la société de la structure de la dette afin d'être préparée, avant les échéances de ses lignes de crédit, pour un refinancement aux conditions du marché ;
- des démarches anticipées pour pouvoir disposer, à temps, du financement nécessaire à la croissance du portefeuille.

5.3 Risque de change

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

5.4 Risque de contrepartie bancaire

Description du risque

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Ce risque peut se traduire par un manque de liquidité de cette institution financière, voire même par la perte des liquidités déposées.

Maîtrise du risque

Même si ce risque peut être considéré comme réduit, il ne peut être totalement exclu qu'une ou plusieurs des contreparties bancaires de Home Invest Belgium se retrouvent en situation de défaut. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Home Invest Belgium fait appel à différentes banques de référence de la place pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. Relevons aussi que les liquidités dont dispose la SIR sont affectées prioritairement à la diminution de l'endettement et que Home Invest Belgium n'est donc jamais dépositaire de sommes importantes.

5.5 Risque lié à la variation des taux d'intérêt

Description du risque

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

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

Maîtrise du risque

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Home Invest Belgium a pour politique de recourir à des instruments de couverture d'intérêt pour une partie de sa dette. Cette politique prudente s'explique comme suit : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la

hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

À cet effet, le Conseil d'administration a arrêté comme objectif de maintenir la quote-part des crédits à taux flottants (non couverts par des instruments de couverture) sous les 15% par rapport à la juste valeur du patrimoine immobilier.

Le risque de hausse des intérêts est couvert par des IRS (*Interest Rate Swap*).

Au 31 décembre 2015, la dette totale prélevée à taux variable, soit € 108 millions, était couverte à concurrence de € 70 millions par des instruments de couverture du type IRS, avec échéance entre 2018 et 2022.

5.6 Risque de variation de la juste valeur des instruments de couverture¹

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Le commentaire 24 des « États financiers » récapitule la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse d'un point de base des taux d'intérêt des dettes à taux variable entraînerait une hausse ou une baisse théorique de € 0,1 million de la valeur marchande des instruments de couverture financière. Globalement, à la clôture de l'exercice 2015, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 7 millions (valeur qui aurait dû être payée pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2015) sur la valeur nette d'inventaire (VNI), soit € 2,21 par action.

5.7 Risque lié à la liquidité de l'action

Description du risque

Il s'agit de la difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse. Pour l'exercice 2015, le volume total des actions de la société échangées en bourse s'élève à 270 860, contre 254 159 pour l'exercice 2014.

Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les éléments suivants :

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

6. Risque lié à l'organisation interne et au personnel

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

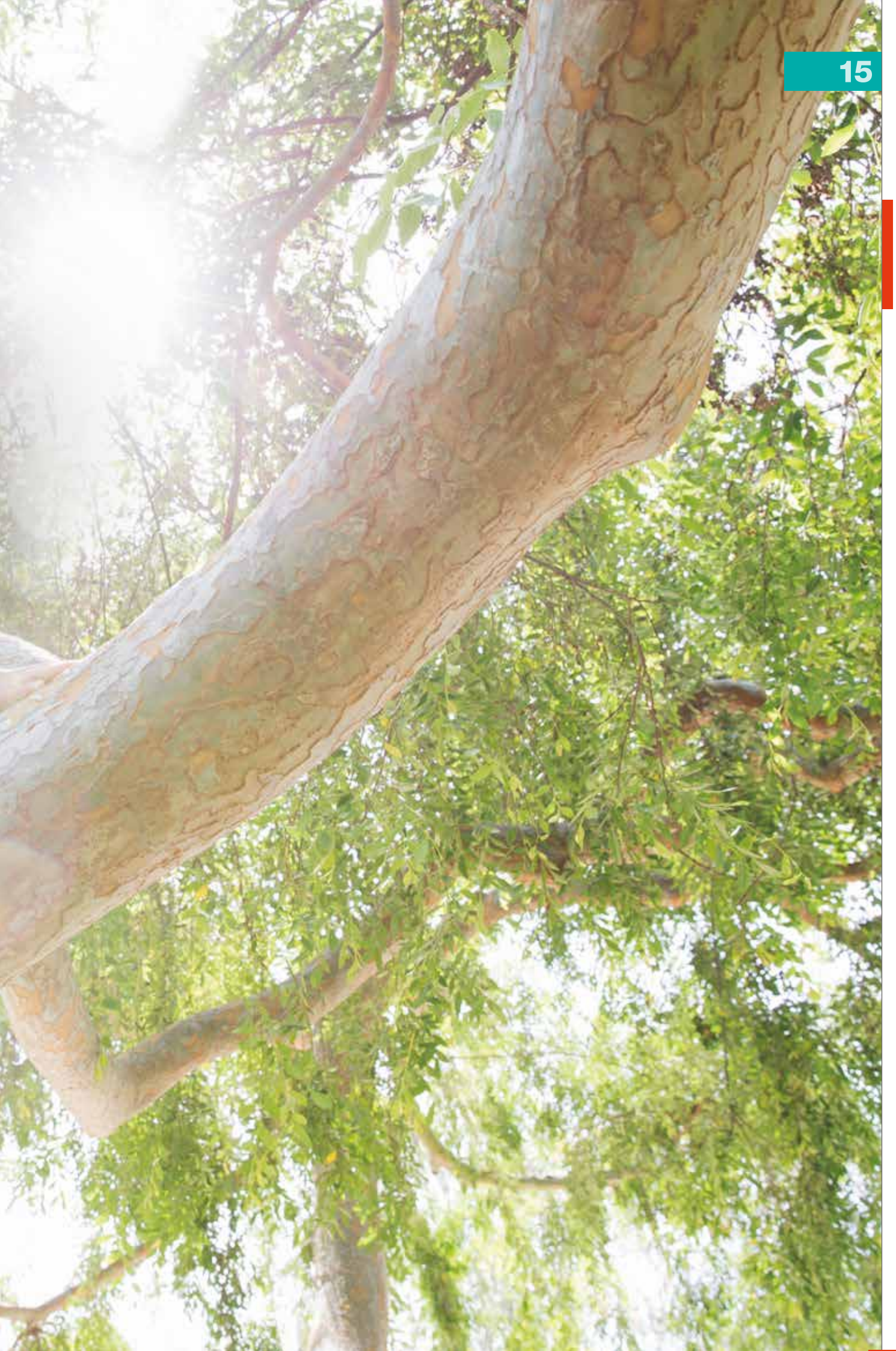
Si une situation de départ se présentait, Home Invest Belgium aura recours à l'*outsourcing* de cette fonction et/ou au recrutement rapide d'un nouveau membre du personnel.

(1) La diminution de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée dans les fonds propres au 31 décembre 2015 pour la partie efficace et dans le compte de résultat pour la partie inefficace. Voir également « États financiers » – « Annexe 24 ».

PANORAMA

2015 en un regard.

- | 16 LETTRE AUX ACTIONNAIRES
- | 20 CHIFFRES-CLÉS
- | 22 FAITS MARQUANTS



LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Assurer la stabilité dans un environnement mouvant : un gage de confiance

Pour le secteur immobilier, l'année 2015 a été marquée par de nombreuses évolutions législatives et fiscales. Dans ce contexte mouvementé, Home Invest Belgium affiche un résultat distribuable stable, prouvant l'équilibre entre les deux piliers qui constituent son ADN : les revenus de la location et des ventes. La société a poursuivi avec succès la commercialisation de ses immeubles, le développement de projets et de nouvelles acquisitions, afin de garantir le renouvellement de son portefeuille pour les années à venir.

Regard sur l'année 2015 avec Guillaume H. Botermans, Président du Conseil d'administration et Sophie Lambrighs, CEO.

Quel regard portez-vous sur l'année écoulée ?

GHB : 2015 a été une année de contraste entre le fonctionnement interne de Home Invest Belgium et les évolutions externes à la société. De notre côté, nous savions que nous aurions une légère diminution de notre chiffre d'affaires suite aux ventes effectuées fin 2014 pour atteindre les 80% de résidentiel dans notre portefeuille, et que nous livrerions des projets qui ne compenseraient que progressivement cet écart. Et nous clôturons l'année en ligne avec nos prévisions. Par contre, notre environnement a été marqué par de nombreux changements impactant le secteur : nouveau régime de bonus logement suite à la 6^{ème} réforme de l'État qui a attribué cette compétence aux Régions ; politique fédérale de tax shift qui, si nous n'en bénéficions pas directement, a néanmoins un impact sur l'immobilier ; augmentation du précompte mobilier sur les dividendes, mettant fin au précompte particulier de 15% dont nous bénéficions en tant que SIR résidentielle ; changements dans le code de la TVA qui porte à dix ans le délai nécessaire pour qu'un immeuble bénéficie du taux réduit à 6%, etc. Et tout cela dans un contexte de taux d'intérêts qui sont restés très bas.

Quelles ont été vos principales réalisations en 2015 ?

SLA : Nous avons livré nos immeubles Trône et The Link, avec d'excellents résultats en termes de commercialisation. Par ailleurs, nous avons effectué deux acquisitions : Livingstone, un bâtiment existant dont nous avons acquis 38 appartements à peine réceptionnés ; et le projet immobilier Brunfaut, à Molenbeek-Saint-Jean, pour lequel nous avons introduit une demande de permis. Enfin, au niveau corporate, nous sommes parvenus à diminuer sensiblement notre coût de financement et avons payé, en décembre 2015, un acompte sur dividende de €3,75.

Comment évolue votre portefeuille ?

SLA : La juste valeur de nos immeubles en exploitation est passée de € 283 millions à € 314 millions, soit une augmentation de l'ordre de 11%. Si l'on y intègre les projets, nous sommes passés de € 322 millions à € 349 millions, confirmant cette augmentation. Il s'agit d'une croissance sensible sur une année. Le pourcentage de résidentiel dans ce portefeuille a continué à croître également, puisque nos

projets et acquisitions sont essentiellement résidentiels. Même si ce chiffre, de l'ordre de 83% à la fin de l'année, n'est plus un objectif en soi, nous maintenons notre stratégie et restons un spécialiste du résidentiel. **Le changement de législation** a bien sûr un impact important pour nos actionnaires, le précompte mobilier étant désormais de 27%, contre 15% en 2015. Par contre, cela **renforce notre liberté d'investissement**, puisque nous pouvons désormais acquérir du non-résidentiel (surfaces commerciales, bureaux, semi-industriel) pour le reconverter à moyen ou long terme.

Qu'en est-il des résultats ?

GHB : Les ventes réalisées fin 2014, pour atteindre le taux de 80% de résidentiel dans notre portefeuille, ont entraîné une diminution programmée de notre chiffre d'affaires de l'ordre de 7%. Par ailleurs, nous avons commercialisé, conformément au planning, nos projets The Link et Trône, entraînant des frais de marketing et commissions. Par ailleurs, nous avons effectué de bonnes ventes au cours de l'année.

Nous enregistrons un résultat net relativement stable, en diminution de 3,9% par rapport à l'année précédente.

Mais nous maintenons un résultat distribuable stable, ce qui prouve le bon équilibre entre nos deux piliers : les revenus de la location et des ventes.

On peut donc considérer qu'il s'agit d'un bon résultat, puisque nous nous sommes maintenus et avons montré notre capacité d'analyse et d'anticipation. Cela fait partie de la bonne santé d'une entreprise.

Sur base de ces résultats et confiant dans l'avenir, le Conseil d'administration propose d'allouer un dividende de €4,00 en hausse pour la 16^{ème} année consécutive.

Êtes-vous satisfait du taux d'occupation des biens ?

SLA : Oui, tout à fait. **Il reste très élevé, autour de 94%.** Nous constatons que, quel que soit le public locataire et le type de biens, nous atteignons de belles performances. Sur les 16 unités que compte Trône, 13 ont déjà trouvé locataire. Quant à The Link, nous avons livré le bâtiment mi-septembre et les 124 studios pour



Sophie Lambrighs

La juste valeur de nos immeubles en exploitation est passée de € 283 millions à € 314 millions, soit une augmentation de l'ordre de 11%. Si l'on y intègre les projets, nous sommes passés de € 322 millions à € 349 millions, confirmant cette augmentation. Il s'agit d'une croissance sensible sur une année.



étudiants étaient tous loués en quelques semaines. C'est un très beau résultat, qui prouve que notre produit, innovant en termes de qualité, de développement d'espaces communs, etc. correspond aux besoins des étudiants. Les surfaces que nous avons conçues - cuisines communes, zone partagée avec salle d'études, machines à laver, fitness... - correspondent à un mode de vie et elles sont utilisées.

Ciblez-vous particulièrement les locataires étudiants ?

GHB: Non, notre portefeuille vise une gamme variée de locataires : étudiants, jeunes cadres, personnes plus âgées, familles d'expatriés dans le quartier européen... C'est pour nous un choix stratégique, qui nous permet de limiter les risques et d'éviter d'éventuels aspects cycliques qui affecteraient un segment particulier.

Est-ce que le profil du locataire évolue ?

SLA: Au fil du temps, nous ne constatons pas de réel changement dans le profil de nos locataires. Par contre, je pense que nous assistons, petit à petit, à une évolution dans le monde, avec une tendance à « l'utilisation » plutôt qu'à « la propriété ». Voitures partagées, téléchargement de musiques, les consommateurs fonctionnent davantage en terme de besoin à combler que de possession. Et si cette tendance est flagrante dans des domaines réputés moins durables, elle s'installe aussi doucement dans un secteur très traditionnel comme l'immobilier résidentiel. Bien sûr, cette évolution, nous la constatons à la marge, auprès d'un public restreint comme les jeunes professionnels dans les villes.

Qu'en est-il de vos autres projets ?

SLA: L'immeuble Ariane, acquis en 2013, a réellement progressé. Nous entamons les pré-réceptions, avec l'objectif que les locataires puissent investir les lieux en juin 2016. Notre chantier Marcel Thiry est en phase de gros œuvre et évolue selon le planning prévu. Nous avons également avancé de manière considérable dans les projets de rénovation entamés : notre immeuble ArchView, avenue de l'Yser, est pratiquement finalisé, de même que les 20 maisons situées à Ghlin. **Tous ces projets seront commercialisés en 2016.**

Côté acquisitions, nous avons acheté un nouveau projet, Brunfaut, à Molenbeek, sous condition d'obtention du permis. Nous avons introduit la demande fin 2015, pour



Guillaume H. Botermans

Notre décision de lancer des développements pour compte propre nous a permis d'augmenter la taille de notre portefeuille de quelque 10% et de maintenir la croissance.



une centaine de logements. **Nous poursuivons donc nos acquisitions**, en vue de continuer à alimenter notre pipeline et de mettre sur le marché, **comme en 2015**, environ 150 logements par an.

Les taux d'intérêt extrêmement bas ne jouent-ils pas en faveur de la propriété ?

GHB: Si, bien sûr, nous avons constaté une forte augmentation du nombre de transactions, particulièrement en Wallonie en raison du changement de fiscalité attendu. Mais **on peut s'attendre à ce que le taux de propriété diminue**, parce que les prix de l'immobilier poursuivent leur croissance alors que le pouvoir d'achat stagne. Les banques exigeant davantage de fonds propres lors d'un achat, certains jeunes ménages resteront probablement locataires un peu plus longtemps que par le passé... Quant à Bruxelles, à partir de 2016, la diminution des droits d'enregistrement et leur exonération jusqu'à € 175 000 pourrait booster le marché, même si les analystes semblent confirmer que ce changement sera contrebalancé par l'évolution défavorable quant au bonus fiscal.

Votre métier évolue-t-il ?

SLA: Le logement reste un besoin de base et les études montrent que la croissance démographique va se poursuivre jusqu'en 2060. **Nous maintenons donc notre mission : mettre à disposition, sur le marché locatif, des biens de qualité avec un service de qualité, quel que soit le segment.** Mais nous nous adressons à un public plus exigeant, à qui nous offrons un produit de qualité toujours plus grande, avec des services nouveaux, une valeur ajoutée plus importante. En ce sens, notre métier évolue.

Vos choix stratégiques ont-ils porté leurs fruits en 2015 ?

GHB : Tout à fait. D'une part, notre décision d'organiser, depuis lors, une rotation du portefeuille de l'ordre de 4% par an nous a permis, cette année, de bénéficier des plus-values réalisées sur les ventes afin d'équilibrer la diminution temporaire des résultats provenant des locations. C'est donc **un pilier stratégique qui a porté ses fruits** de manière encore plus marquée qu'auparavant. D'autre part, les développements que nous avons livrés ont montré que nous étions en ligne avec les attentes du marché, aussi bien dans l'estimation des prix de construction que dans celle des loyers. Ce choix stratégique nous a permis d'augmenter la taille de notre portefeuille de quelque 10% et de maintenir la croissance.

Quels sont les enjeux pour 2016 ?

SLA : Nous avons un enjeu important au niveau de notre organisation interne. Nous allons implémenter un nouveau système informatique qui doit soutenir et **améliorer notre excellence opérationnelle**, et nous permettre d'avoir un reporting plus dynamique afin de répondre encore mieux aux attentes de nos locataires et de nos partenaires. Outre l'exploitation des immeubles, ce nouvel outil intégrera l'ensemble des activités de la société : acquisition, processus de sélection et de suivi des locataires, vente, comptabilité, etc. C'est donc un gros chantier pour 2016.

La commercialisation de plusieurs immeubles constitue également un enjeu important : ArchView, Ghlin et The Horizon (l'immeuble Ariane), un concept novateur avec espaces partagés et services.

Enfin, nous allons poursuivre nos acquisitions d'immeubles existants et de projets, et espérons le faire dans un environnement réglementaire plus stable.

GHB : Il faut également souligner que notre marché est caractérisé par une multitude de concurrents en lice : promoteurs, mais aussi particuliers, tant à la vente qu'à la location. L'immobilier reste pour tous une valeur refuge, particulièrement dans le segment résidentiel. Si l'on prend l'exemple de Bruxelles, les 500 000 logements de la capitale appartiennent à environ 250 000 propriétaires différents...

Quel est votre principal défi ?

GHB : **Continuer à augmenter la taille de notre portefeuille, de manière à faire croître la rentabilité.**

Nous mettons en place la structure qui va nous permettre de continuer à nous développer, en maîtrisant encore mieux tous les aspects opérationnels et financiers. L'objectif ? Poursuivre la croissance de notre portefeuille et partant, celle du résultat et du dividende pour nos actionnaires. C'est le fil conducteur de notre activité.

Comment voyez-vous évoluer votre secteur ?

SLA : Le secteur immobilier continue à se professionnaliser, c'est une très bonne chose. Les autorités sont également plus sensibles à la nécessité d'avoir des logements et des propriétaires de qualité. Nous sentons aussi que l'évolution numérique gagne du terrain. Les outils digitaux sont clairement présents dans le côté commercial de notre activité, mais ils vont petit à petit entrer dans les immeubles. C'est une évolution lente, mais nous nous dirigeons vers des immeubles « intelligents ». La généralisation des objets connectés, partout dans le monde, va arriver dans l'immobilier résidentiel, comme elle s'installe déjà dans les bureaux.

GHB : Enfin, on constate à Bruxelles, comme d'autres grandes villes, une dichotomie entre deux types de population contrastés, en termes de revenus, au niveau culturel, etc. Le fossé sociodémographique, fait de multiples fractures, se creuse et c'est un défi important dont le logement fait partie. Il est essentiel de continuer à investir dans tous les quartiers de la ville et de poursuivre des rénovations qui répondent aux besoins des habitants, bien entendu tout en restant dans une logique économique raisonnable.

Sophie Lambrighs

Administrateur délégué

Guillaume H. Botermans

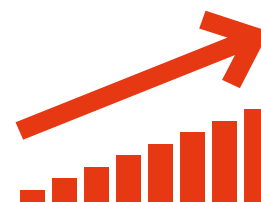
Président du Conseil d'administration

CHIFFRES-CLÉS

Portefeuille immobilier	2015	2014	2013
Juste valeur totale	€348,6 mio	€322,3 mio	€316,2 mio
Immeubles de placement en exploitation	€313,6 mio	€282,6 mio	€290,4 mio
Projets de développement	€32,5 mio	€33,9 mio	€16,3 mio
Immeubles destinés à la vente	€2,5 mio	€5,8 mio	€9,4 mio
Détail des immeubles de placement en exploitation			
Superficie des immeubles de placements	146 841m ²	142 200 m ²	147 935 m ²
Nombre de sites	43	42	44
Nombre de baux	1.503	1 311	1 318
Taux d'occupation	93,89%	94,01%	94,96%
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	5,79%	6,00%	6,11%
Résultats consolidés	2015	2014	2013
Résultat locatif net	€17,6 mio	€18,8 mio	€19,1 mio
Résultat immobilier	€16,6 mio	€17,7 mio	€17,8 mio
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT)	€10,4 mio	€12,1 mio	€12,4 mio
Résultat sur portefeuille	€7,3 mio	€11,0 mio	€14,9 mio
Résultat d'exploitation	€17,7 mio	€23,0 mio	€27,3 mio
Résultat net	€15,4 mio	€15,9 mio	€24,9 mio
Résultat net courant hors IAS 39	€7,0 mio	€8,1 mio	€8,5 mio
Résultat distribuable	€13,1 mio	€13,1 mio	€11,5 mio
Dividende brut de l'exercice	€4,00	€3,75	€3,50
Marge d'exploitation ⁽¹⁾	62,85%	68,07%	69,53%

€4,00
DIVIDENDE BRUT

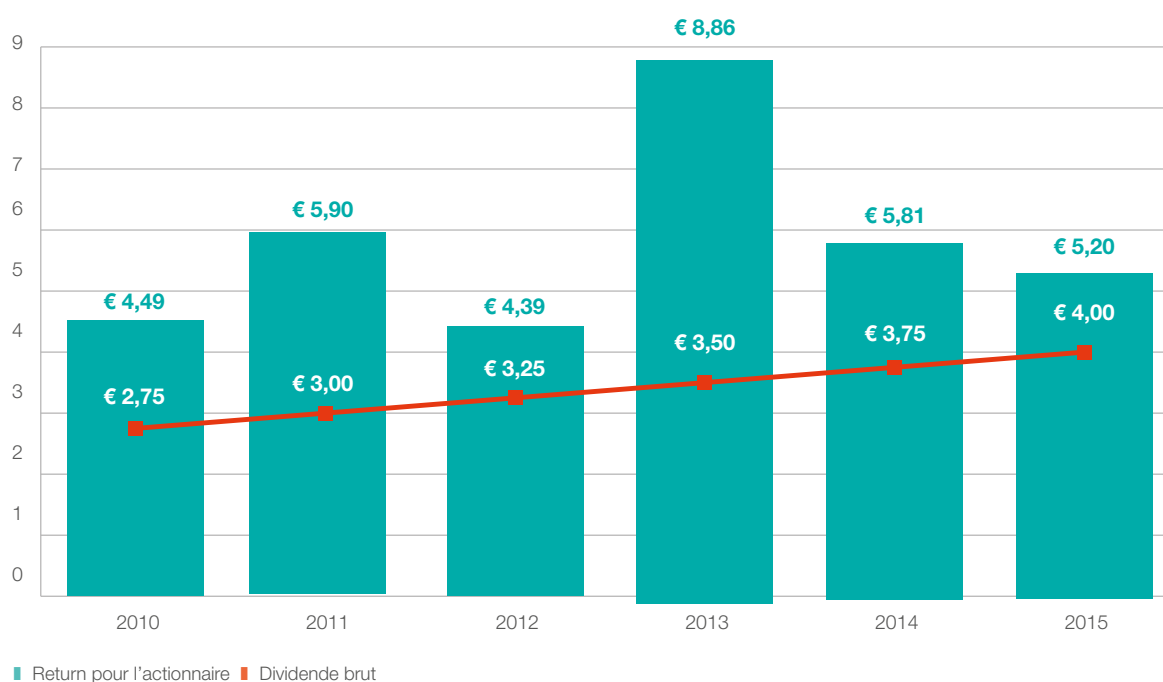
Dividende brut
en hausse pour
la 16^{ème} année
consécutive



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

Données par action	2015	2014	2013
Valeur nette (avant répartition) ¹	€63,60	€66,15	€64,09
Valeur nette corrigée de l'acompte sur dividende (avant répartition)	€67,35	€66,15	€64,09
Résultat immobilier	€5,26	€5,71	€5,86
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	€3,31	€3,89	€4,07
Résultat sur portefeuille	€2,33	€3,53	€4,90
Résultat net	€4,86	€5,14	€8,18
Résultat net courant hors IAS 39	€2,23	€2,61	€2,79
Accroissement de valeur ²	€1,20	€2,06	€5,36
Dividende brut	€4,00	€3,75	€3,50
Taux de distribution	95,81%	88,93%	93,03%
Return pour l'actionnaire	€5,20	€5,81	€8,86
Return en % ³	7,86%	9,07%	15,09%

Dividende brut et return pour l'actionnaire

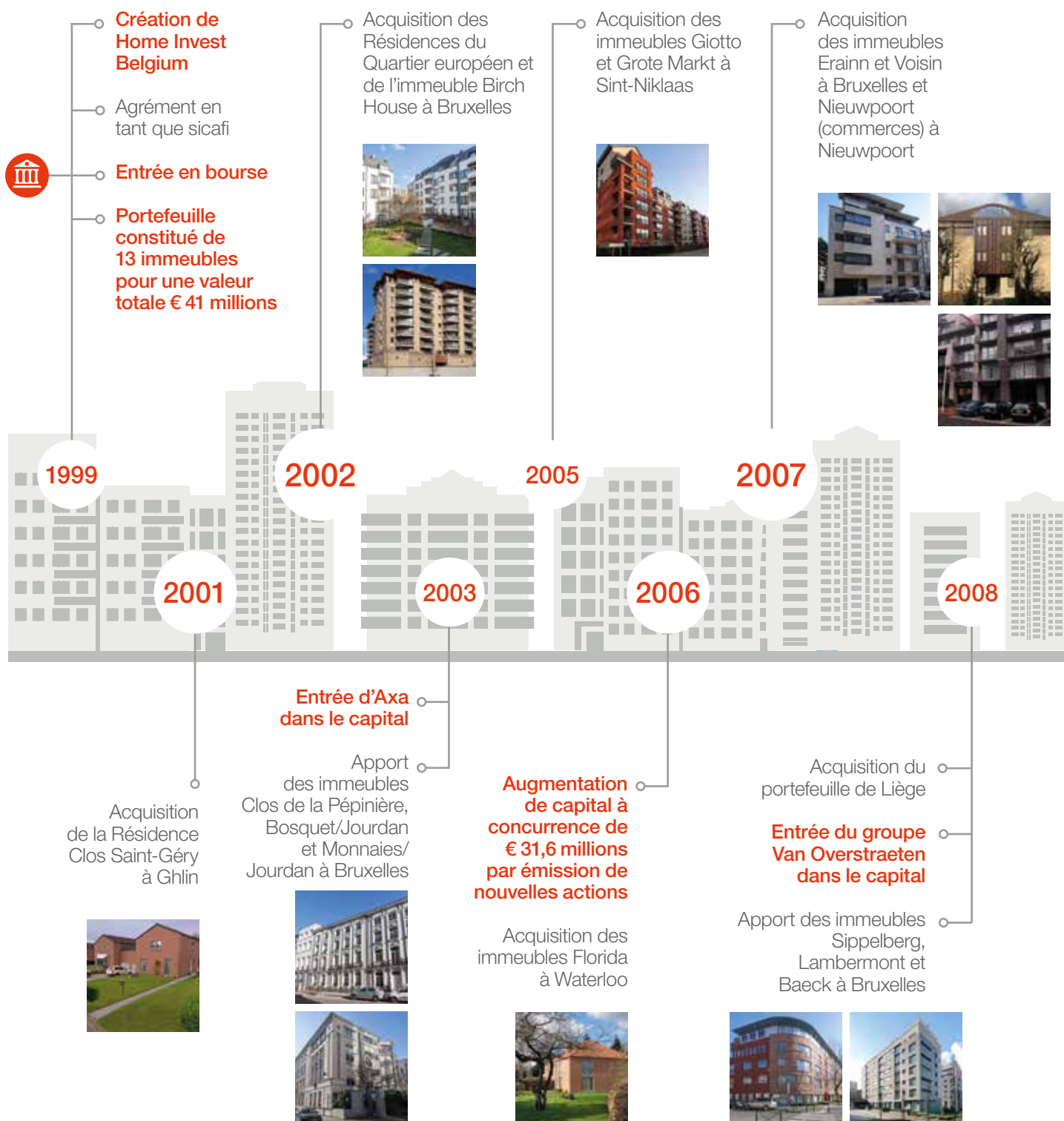


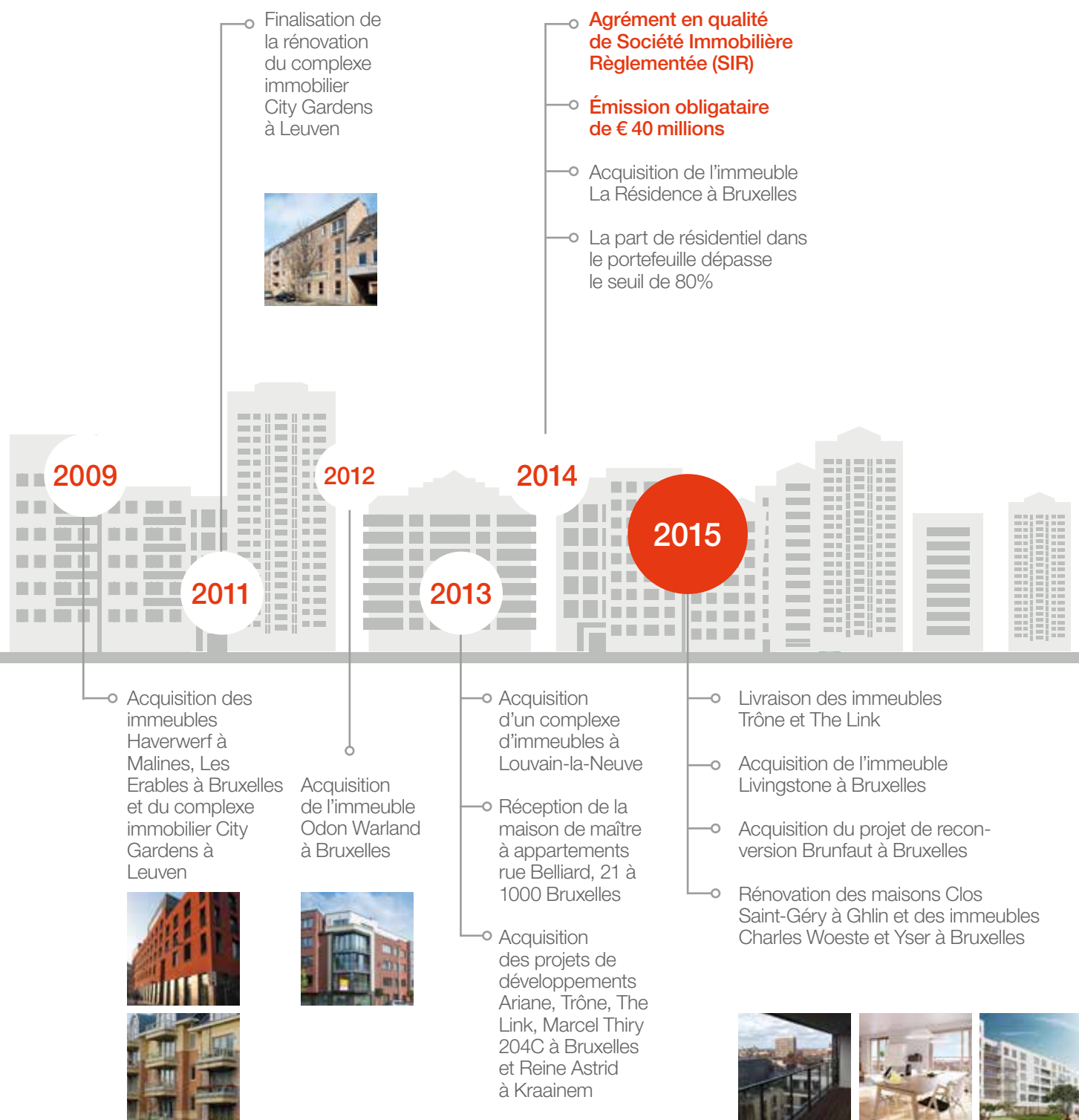
(1) En diminution suite à la distribution de l'acompte sur dividende de € 3,75.

(2) Différence entre les valeurs par action en fin et en début d'exercice.

(3) Return divisé par la valeur nette en début d'exercice..

FAITS MARQUANTS





RAPPORT DE GESTION

Une stratégie qui anticipe
les tendances.

- | 26 STRATÉGIE
- | 30 ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE
- | 36 SYNTHÈSE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS
- | 44 RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE



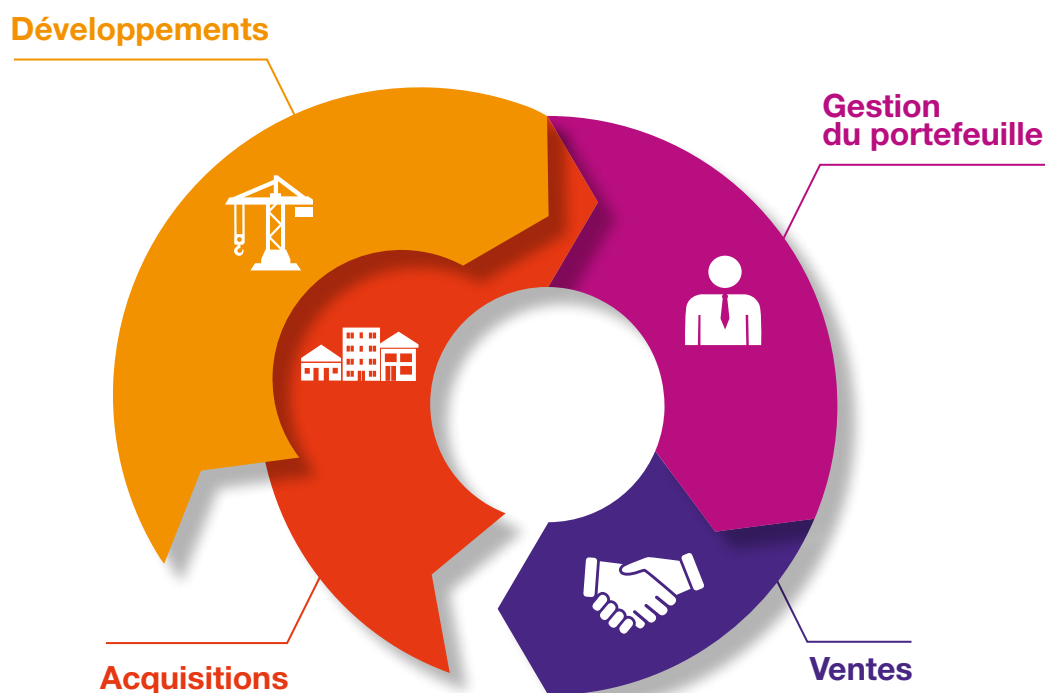


STRATÉGIE

Home Invest Belgium est un acteur de référence dans le secteur immobilier résidentiel de qualité, abordable et destiné à la location.

« Notre ambition est de maximaliser la création de valeur et d'accélérer la croissance de la société en étant actif sur trois tableaux :

- l'acquisition d'immeubles existants et de projets de développement ;
- l'amélioration permanente de notre portefeuille existant ;
- l'arbitrage sélectif conduisant au rajeunissement du portefeuille et la réalisation de plus-values. »



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

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

Acquisitions

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



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

La société s'efforce d'anticiper les évolutions démographiques et les tendances constatées dans la société en général et sur le marché immobilier résidentiel en particulier. C'est dans ce cadre qu'elle suit de près les segments des résidences pour étudiants et pour jeunes professionnels. Ces segments constituent en effet une réponse aux besoins des jeunes générations, à la recherche de logements de qualité qui répondent aux normes actuelles en termes de durabilité, d'accessibilité, de cadre de vie et de flexibilité.

Bruxelles et les autres grandes villes belges restent les marchés de base de Home Invest Belgium. C'est avant tout le dynamisme du marché locatif et ensuite l'importance de sa population qui déterminent l'attractivité d'une ville dans le chef de Home Invest Belgium.

Développements

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



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

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

Les projets de développement présentent comme avantages :

- la maîtrise du produit du point de vue de son adéquation au marché locatif et de ses qualités techniques, commerciales et environnementales ;
- la possibilité de trouver plus facilement des actifs importants, en évitant la concurrence de la vente au détail pratiquée par les promoteurs et les marchands de biens ;
- le rendement de départ supérieur, du fait de l'absence de marge de promotion ;



Livingstone



Ariane - The Horizon

- et, à terme, la réalisation de plus-values lors de la revente à la découpe du bien.

Home Invest Belgium confie à sa filiale – la SA Home Invest Development – la gestion, le suivi et la supervision des développements de nouveaux immeubles résidentiels.

Compte tenu de l'expérience positive enregistrée pour les projets déjà en cours, le Conseil d'administration a défini le **pôle de développement comme l'élément majeur de la croissance de l'entreprise pour les années à venir**. L'ambition de la société est d'atteindre une croissance annuelle substantielle (potentiellement de l'ordre de 10%) de son portefeuille par l'intégration dans celui-ci des développements qu'elle réalise. Afin d'atteindre cet objectif, compte tenu des délais relativement importants nécessaires à l'obtention des permis requis, la société envisage d'acquérir de l'ordre de deux nouveaux projets de développement par an, pendant qu'elle poursuit les chantiers déjà en cours.

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

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

Critères communs pour l'acquisition et le développement

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

- un rendement net immédiat ou après réalisation des travaux en ligne avec les objectifs de rentabilité de la SIR, combiné à la présence d'un potentiel de plus-values lors de la revente du bien ;
- la taille minimale de € 3 millions pour un bien (valeur d'investissement immédiate ou après réalisation des travaux) et de € 5 millions pour un portefeuille ;
- la liquidité, tant en ce qui concerne le marché locatif à l'endroit considéré que les possibilités de revente en bloc ou à la découpe ultérieurement ;
- la localisation, en principe limitée à la Belgique ; une priorité est donnée aux villes de plus de 50 000 habitants bénéficiant d'une situation économique saine, d'une évolution démographique favorable et ayant un potentiel de croissance appréciable des valeurs immobilières ;
- la qualité intrinsèque technique et commerciale (pas de risque de vide structurel) ;
- la performance énergétique des immeubles considérés ;
- et la qualité architecturale ainsi que la durabilité de la conception et des matériaux.



The Link

Gestion administrative, commerciale et technique

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



Home Invest Belgium gère un très grand nombre de baux – **plus de 1 500** à la fin décembre 2015. L'ambition de la société est de réaliser des économies d'échelle

et de se différencier de la multitude d'investisseurs privés actifs sur le marché résidentiel, en offrant un service professionnel de qualité à ses clients locataires. La qualité du service, aux niveaux administratif, technique et commercial, constitue un élément essentiel pour le succès de l'entreprise, dont profitent tant les locataires que les actionnaires.

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

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

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

Ventes

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



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

est établie une sélection d'immeubles à arbitrer en cours d'année.

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

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

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



Le Soir Immo
18/06/2015

Fondée il y a quinze ans, (...) Home Invest Belgium dispose d'un positionnement unique en Belgique. Elle est le principal propriétaire privé du pays en la matière.





ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE



Ariane - The Horizon

Renforcement de la structure financière

Renégociation des instruments de couverture

Au cours de l'exercice 2015, Home Invest Belgium a procédé à la restructuration de plusieurs IRS (Interest Rate Swap). Cette restructuration a permis d'annuler la sur-couverture existante à la clôture de l'exercice 2014 et de réduire, dès le mois de mai 2015, la charge financière s'y rapportant. Toute chose restant égale par ailleurs, l'économie de charges financières sur base annuelle s'élève à € 0,79 million.

Refinancement du crédit bancaire conclu avec Bayerische Landesbank

En date du 13 novembre 2015, la société a conclu une nouvelle convention de crédit avec KBC Bank SA en vertu de laquelle KBC Bank SA consent à la société une ouverture de crédit € 30 millions. Cette nouvelle ligne de crédit a été utilisée en partie pour le remboursement anticipé du crédit conclu avec Bayerische Landesbank pour un montant de € 15 millions et pour que le solde reste disponible pour des nouveaux projets ou investissements.

Aperçu de la structure financière

Financements	Lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	€ 125 mio	€ 108 mio
Financement obligataire	€ 40 mio	€ 40 mio
Total	€ 165 mio	€ 148 mio

La **durée moyenne pondérée du financement** a pu être portée à 5 ans et 5 mois au 31 décembre 2015, contre 5 ans et 2 mois au 31 décembre 2014.


**Instruments de couverture actifs
à la date de clôture**

IRS

Total**€ 70 mio**

La **durée moyenne des instruments de couverture de taux** a pu être portée à 5 ans et 7 mois au 31 décembre 2015, par rapport à 4 ans et 8 mois au 31 décembre 2014.

La liste complète des lignes de crédit et instruments de couverture est donnée en page 132 du présent rapport.

Le **taux moyen de financement** sur l'année 2015 s'est élevé à 3,40%.

Le **taux d'endettement** de la société s'élève à 42,5%, laissant à la SIR une capacité d'endettement très importante; de l'ordre de €60 millions pour atteindre les 50% et de l'ordre de €230 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65%.

Changement de la politique de dividende

Sur base des résultats trimestriels au 30 septembre 2015, de la diminution des frais de financement et des perspectives générales à moyen et long terme de l'évolution du portefeuille et du marché locatif résidentiel, le Conseil d'administration a décidé, le 28 octobre 2015, de revoir sa politique de distribution de dividendes en l'alignant sur les tendances observées sur les marchés internationaux.

La société a distribué, le 7 décembre 2015, un acompte sur dividende payable en espèces. Le coupon n° 19

a donné droit aux actionnaires à un acompte sur dividende de € 3,75 brut ou € 3,1875 net par action (après déduction du précompte mobilier en vigueur à cette date de 15%).

La société a l'intention de poursuivre, pendant plusieurs exercices, le paiement d'un acompte sur dividende en décembre et d'un solde de dividende en mai.



Brunfaut

Évolution du portefeuille immobilier



Acquisitions

Livingstone – acquisition d'appartements neufs

La société a acquis, le 29 mai 2015, 38 appartements avec parkings et caves dans l'immeuble Livingstone, situé au numéro 6 de l'Avenue Livingstone, à 1000 Bruxelles.

L'immeuble Livingstone est situé au cœur du quartier européen, à proximité du Berlaymont et bénéficie d'une accessibilité aisée, tant en transports en commun qu'en voiture. L'ancien immeuble de bureaux situé à cet endroit a fait l'objet d'une reconversion réussie en résidentiel, d'après le projet du bureau d'architecture Archi 2000. Les 38 appartements (2 studios, 30 appartements à 2 chambres et 6 appartements à 3 chambres) bénéficient tous de grandes terrasses et de parachèvements de standing. Par cette acquisition, Home Invest Belgium est devenu le plus important copropriétaire de l'immeuble, qui compte 122 appartements.

Home Invest Belgium a acheté l'ensemble à Cofinimmo SA (tréfoncier) et à Cordeel (propriétaire des constructions) pour un montant de € 14,7 millions (droits et frais inclus), en ligne avec la juste valeur déterminée par Winssinger & Associés SA, l'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium.

Au moment de l'acquisition, les appartements étaient en état de réception provisoire et tous libres. Au cours du second semestre, 28 des 38 appartements ont déjà trouvé preneur.

Brunfaut - acquisition d'un projet de développement à Molenbeek-Saint-Jean

Le 2 septembre, la société a conclu une convention d'achat, sous certaines conditions suspensives dont l'obtention de permis, pour le redéveloppement d'un ancien site industriel situé rue Brunfaut et rue Fin, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean. Il s'agit d'un achat de 100% des actions d'une société anonyme, propriétaire du site; les actions seront cédées et le prix définitivement fixé et payé au moment de la levée de l'ensemble des conditions.

La société a confié au bureau DDS & Partners les études architecturales. La demande de permis, permettant la reconversion du site dans un projet principalement résidentiel, a été introduite au cours du 4^{ème} trimestre 2015. Celle-ci est actuellement en cours d'instruction par les autorités compétentes.



Filip Van Wijnendaele
Chief Operating Officer

L'occupation de 100% des studios de l'immeuble The Link dès la livraison est la preuve de la justesse des choix effectués en termes de concept, de marketing et de positionnement de l'immeuble.





Livingstone



Ariane - The Horizon



Développements

Au cours de l'année, les projets de développement pour compte propre de la SIR ont connu des avancées significatives. Certains (Trône et The Link) ont été livrés et sont entrés en exploitation, conformément aux plannings annoncés.

Projet Ariane - The Horizon, situé avenue Marcel Thiry, 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert – 167 appartements

Les travaux se sont poursuivis tout au long de l'année à un rythme normal. À ce stade, l'avancement, tant des travaux de façade que d'aménagement d'intérieur, permet de donner une bonne idée du produit fini. L'équipe de Home Invest Belgium travaille en outre à la mise en place d'une offre de services qui seront offerts aux locataires de l'immeuble. Les travaux seront terminés à la fin du 2^{ème} trimestre 2016.

Projet Marcel Thiry C, situé avenue Marcel Thiry, 204 C à 1200 Woluwé-Saint-Lambert – 96 appartements

Les travaux de démolition partielle ont été poursuivis et sont à présent achevés. Les travaux de gros-œuvre, visant à renforcer localement la structure existante, ont été entamés au cours du 4^{ème} trimestre. Les travaux seront finalisés au cours du 1^{er} trimestre de 2017.

L'instruction de la demande de permis de lotir pour le terrain adjacent à l'immeuble s'est poursuivie, un dossier modificatif ayant été introduit en cours d'année.

Projet Reine Astrid, situé avenue Reine Astrid, 278 à 1950 Kraainem

La demande initiale de permis ayant été refusée par les autorités compétentes, Home Invest Belgium s'est employée à adapter son projet en vue de répondre aux objections des autorités et des riverains. Une nouvelle demande de permis a été introduite au 4^{ème} trimestre 2015.



Gestion administrative, commerciale et technique

Taux d'occupation¹

Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble de l'exercice 2015 reste à un niveau élevé de 93,89%, en quasi statu quo par rapport à l'exercice 2014 (94,01%). L'activité de location a été particulièrement intense en 2015 avec la commercialisation de trois nouveaux biens qui ont intégré le portefeuille en exploitation au cours de cette période, à savoir Livingstone dont il a été question ci-dessus et deux projets de développement qui ont été réceptionnés.

Trône, situé à l'angle de la rue de la Pépinière et de la rue de Brederode, à 1000 Bruxelles – 15 appartements et un bureau

La réception provisoire de l'immeuble a eu lieu le 30 juin 2015. En date du 31 décembre 2015, 13 des 16 unités ont déjà trouvé preneur. www.residencetrone.be

The Link, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx, à 1160 Auderghem – 123 studios et une conciergerie

Le projet The Link (anciennement connu sous le nom Maurice Charlent) a été livré en différentes phases entre le 15 septembre et le 15 octobre. Le succès commercial (occupation de 100% des studios dès la livraison) est la preuve de la justesse des choix effectués en termes de concept, de marketing et de positionnement de l'immeuble.

www.thelink.brussels

Rajeunissement du portefeuille

Home Invest Belgium a poursuivi un programme de rénovations d'envergure dans certains immeubles de son portefeuille.

À Ghlin, les travaux de rénovation des 20 maisons du Clos Saint-Géry ont sensiblement progressé. Deux maisons ont été réceptionnées et sont à nouveau occupées depuis le mois de décembre. La réception

(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.



The Link

provisoire du solde des maisons se fera au cours du 1^{er} trimestre 2016.

Avenue de l'Yser, les travaux de rénovation profonde de l'immeuble (16 appartements) rebaptisé ArchView, sont presque achevés et seront réceptionnés au 1^{er} trimestre 2016. La commercialisation des appartements entièrement remis à neuf a démarré.

www.archview.be

Les travaux de rénovation de la galerie commerciale **Charles Woeste**, à Jette, ont été réceptionnés fin 2015 et ceux de l'immeuble résidentiel éponyme se sont poursuivis. Les travaux relatifs à l'immeuble résidentiel seront réceptionnés au cours du 1^{er} trimestre 2016.

À Liège, pour les immeubles **Léopold** et **Saint Hubert**, des études architecturales sont en cours en vue d'une refonte complète de la disposition des appartements. Les demandes de permis d'urbanisme ont été introduites au cours du 2^{ème} trimestre 2015 et sont en cours d'instruction.

Gestion technique et administrative

Les équipes internes prennent en charge la **gestion technique, administrative et comptable** de la majorité de ses immeubles en Région bruxelloise, en laissant la gestion des autres biens à des gérants et syndics extérieurs sélectionnés avec soin et pilotés avec attention.



Ventes

Conformément à son 4^{ème} axe stratégique, visant l'arbitrage sélectif de son portefeuille, Home Invest Belgium a également poursuivi les activités de revente à la pièce de ses actifs (généralement des immeubles à appartements). Cette activité d'arbitrage a, cette année encore, permis de s'assurer de la liquidité du portefeuille de la société et de la pertinence des valeurs d'expertise. En 2015, 23 appartements, maisons ou sites ont été vendus, entre autres dans les immeubles Quai de Rome, Mèlèzes et Birch House, de même que quatre maisons du site Ryckmans, un immeuble situé à Lasnes, un commerce à Nieuwpoort et la galerie commerciale Charles Woeste.

Au total, pour l'année 2015, l'activité d'arbitrage a représenté un volume de 5,48% de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2014, permettant de dégager un résultat distribuable de € 6,1 millions.

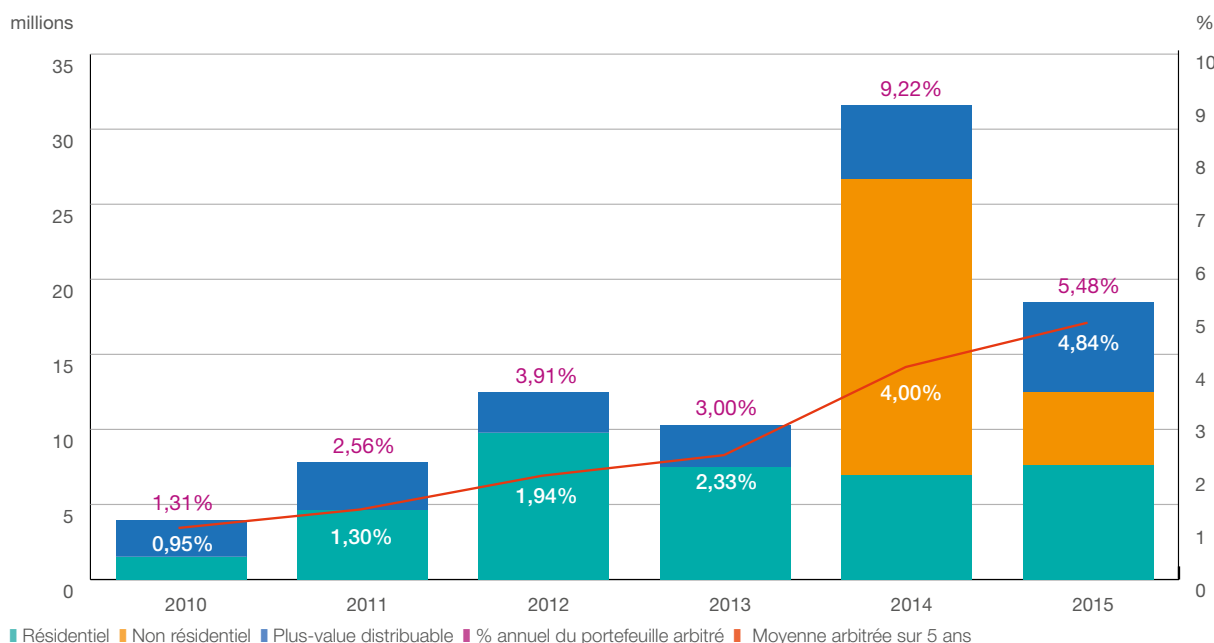
Les différentes ventes de l'exercice 2015 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 1,3 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

Ce montant permet de renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour l'exercice 2015 et confirme l'importance de l'arbitrage comme axe stratégique de Home Invest Belgium.

Synthèse des ventes

	2015	2014	2013	2012
Nombre de sites concernés par les ventes	10	9	13	17
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 18,5 mio	€ 31,6 mio	€ 10,3 mio	€ 12,5 mio

Évolution des ventes



L'Echo

29/10/2015

Le taux d'occupation moyen du portefeuille de Home Invest Belgium pour les 3 premiers trimestres 2015 est resté élevé, à 94,31%. L'activité de location (...) a été particulièrement intense cette année avec la commercialisation de 3 nouveaux biens (...).



Birch House

SYNTHÈSE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS¹

(voir aussi le chapitre « États financiers »)



Jean-Luc Colson
Chief Finance Officer

**La restructuration de nos
moyens financiers a permis de
réduire notre coût moyen de la
dette à 3,40% tout en
améliorant nos maturités.**



(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 « États financiers » du présent rapport financier annuel.

Bilan consolidé

ACTIF	2015	2014
I. Actifs non courants	347 049 162	317 610 294
B. Immobilisations incorporelles	7 733	11 891
C. Immeubles de placement	346 100 301	316 492 961
D. Autres immobilisations corporelles	149 060	190 973
E. Actifs financiers non courants	74 186	69 440
F. Créances de location-financement	717 882	845 029
II. Actifs courants	16 012 906	14 170 877
A. Actifs détenus en vue de la vente	2 484 525	5 810 465
C. Créances de location-financement	127 147	119 486
D. Créances commerciales	10 343 536	2 694 041
E. Créances fiscales et autres actifs courants	275 869	312 992
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 487 426	4 925 898
G. Comptes de régularisation	294 403	307 995
TOTAL DE L'ACTIF	363 062 069	331 781 170
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		
A. Capital	75 999 055	75 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	95 782 145	91 384 022
D. Résultat net de l'exercice	3 507 233	15 937 954
CAPITAUX PROPRES	200 191 632	208 224 230
PASSIF		
I. Passifs non courants	154 617 936	117 633 818
B. Dettes financières non courantes	147 666 669	109 627 454
a. Etablissements de crédit	108 000 000	70 000 000
c. Autres	39 666 669	39 627 454
C. Autres passifs financiers non courants	6 951 266	8 006 364
II. Passifs courants	8 252 501	5 923 123
B. Dettes financières courantes	605 651	644 327
c. Autres	605 651	644 327
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 026 535	3 509 489
b. Autres	6 026 535	3 509 489
E. Autres passifs courants	85 861	119 654
F. Comptes de régularisation	1 534 454	1 649 654
PASSIF	162 870 436	123 556 941
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	363 062 069	331 781 170
Nombre d'actions en fin de période ⁽¹⁾	3 147 897	3 147 897
Valeur nette	200 191 632	208 224 230
Valeur nette par action	63,60	66,15
EPRA NAV⁽²⁾	65,80	68,69
Endettement	154 384 716	113 900 923
Taux d'endettement	42,52%	34,33%

(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

Actif

Les *immobilisations incorporelles* se rapportent au logiciel de gestion Winiris qui est amorti sur cinq ans.

Durant l'exercice, la juste valeur des *immeubles de placement* est passée de €316,5 millions au 31 décembre 2014 à €346,1 millions au 31 décembre 2015, projets de développement inclus; soit une augmentation de 9,4%, principalement du fait de :

- l'acquisition de divers immeubles repris ci-avant ;
- la reclassification ou la vente effective d'immeubles ;
- la poursuite des projets de développement dont le détail est repris ci-avant ;
- divers travaux de rénovation réalisés dans nos immeubles pour les maintenir conformes aux exigences du marché locatif actuel ;
- le solde provenant d'une variation positive, au cours de l'exercice 2015, de la juste valeur des immeubles du portefeuille (+ € 6 millions).

Au 31 décembre 2015, les immeubles de placement en exploitation totalisent € 313,6 millions, tandis que les projets de développement en cours s'élèvent à € 32,5 millions (contre respectivement € 282,6 millions et € 33,9 millions au 31 décembre 2014).

Les *autres immobilisations corporelles* reprennent les immobilisations à usage propre.

Les *actifs financiers non courants* s'élèvent à € 0,07 million, suite à la baisse de la juste valeur des instruments de couverture par application de la norme comptable IAS 39.

Les *créances de location-financement*, d'un montant total de € 0,8 million, représentent la valeur des créances découlant des leasings immobiliers sur l'immeuble de la rue de Belgrade et sur la Résidence Lemaire, la partie à long terme étant comptabilisée dans les actifs non courants et celle à court terme (moins d'un an) dans les actifs courants. Les créances diminuent au fur et à mesure de l'avancement des contrats de location-financement.

Le poste des *actifs détenus* en vue de la vente s'élève à € 2,5 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 hausse à € 10,3 millions contre € 2,7 millions 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 2015 (€ 9,3 millions) et, pour le solde, aux créances locatives sur les immeubles de placement.

Les *créances fiscales* et autres *actifs courants* sont de € 0,3 million.

La *trésorerie* et les *équivalents de trésorerie* s'élèvent à € 2,5 millions, contre € 4,9 millions l'an passé.

Les *comptes de régularisation* se montent à € 0,3 million.

Capitaux propres et passifs

Au 31 décembre 2015, le *capital* de Home Invest Belgium, d'un montant de € 76 millions, est représenté par 3 160 809 actions, dont 12 912 actions sont détenues en autocontrôle et sont éliminées pour les calculs par action.

Les *réserves* progressent de 5%, à € 95,8 millions contre € 91,4 millions un an plus tôt, suite à l'affectation du résultat 2014. Notons par ailleurs le *résultat reporté des exercices antérieurs*, qui atteint à présent € 18,1 millions, soit € 5,75 par action, par rapport à € 15,9 millions l'an passé (+ 13,6%).

Enfin le *résultat net de l'exercice* s'élève à € 3,5 millions. Il correspond au résultat net de l'exercice avant affectation soit € 15,3 millions diminués de l'acompte sur dividende payé en décembre 2015.

Les *dettes financières non courantes* sont de € 147,7 millions, par rapport à € 109,6 millions il y a un an. Cette progression est la conséquence du financement des nouvelles acquisitions et projets de développement. Les dettes financières courantes sont de € 0,6 million, identiques à 2014. À noter que ce poste comprend également les garanties locatives reçues.

Les *dettes commerciales* et autres *dettes courantes* s'élèvent à € 6,0 millions, contre € 3,5 millions l'an passé. Elles recouvrent des dettes fournisseurs à concurrence de € 4,3 millions, des loyers perçus

d'avance à concurrence de € 1,2 million et, enfin, des dettes fiscales et charges sociales pour € 0,5 million.

Les *autres passifs* courants s'élèvent à € 0,09 million et comprennent entre autre les dividendes des exercices antérieurs qui n'ont pas encore été réclamés par les actionnaires.

Les *comptes de régularisation* sont en diminution, à € 1,5 million et comprennent € 1,2 million d'intérêts courus mais non échus sur le placement obligataire réalisé en juin 2014 et pour le solde, € 0,3 million de revenus immobiliers perçus d'avance.

Enfin, la *valeur nette par action*¹ s'élève à € 63,6 contre € 66,15 au 31 décembre 2014, en diminution de 3,9%. Cette diminution est, pour la première fois, consécutive

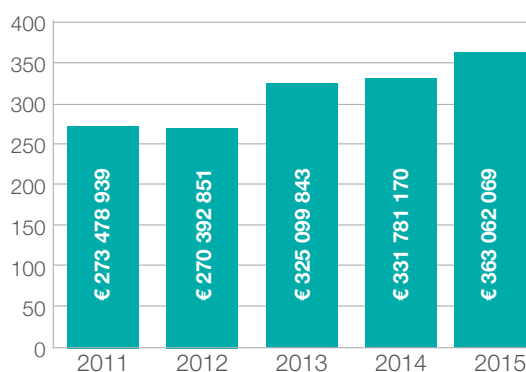
à la mise en paiement d'un acompte sur dividende. La valeur nette par action, calculée selon le référentiel EPRA (c.-à-d. hors impact latent des instruments de couverture) se monte, quant à elle, à € 65,8, contre € 68,69 il y a un an.

Taux d'endettement

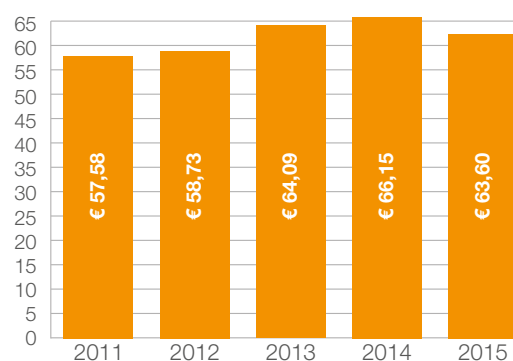
Le ratio d'endettement est passé de 34,33% en 2014 à 42,52% en 2015. Cette hausse est la conséquence d'une part du financement des nouveaux immeubles de placement (passant de € 316,5 million en 2014 à € 346,1 million en 2015) et d'autre part du financement de l'acompte sur dividende payé en décembre 2015 et ce nonobstant les revenus générés par les loyers nets de charges et l'arbitrage sur portefeuille.

Évolution sur 5 ans

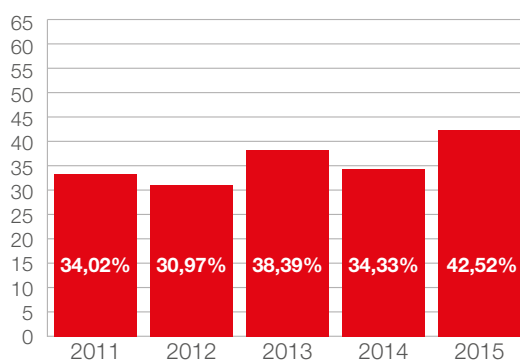
Total bilantaire (en €)



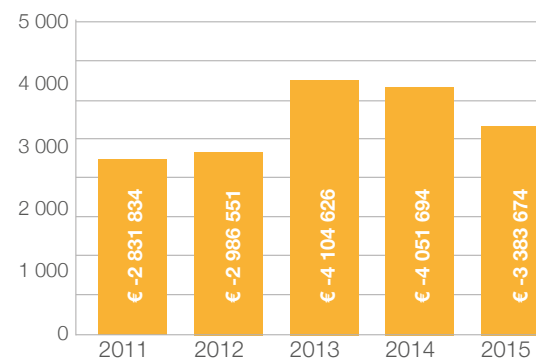
Valeur nette par action (en €)



Taux d'endettement (en %)



Charges financières (-)



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

Compte de résultats consolidé

	2015	2014
I. Revenus locatifs (+)	17 807 520	18 941 328
III. Charges relatives à la location (±)	-161 024	-183 360
RÉSULTAT LOCATIF NET	17 646 496	18 757 968
IV. Récupération de charges immobilières (+)	89 279	125 760
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	683 551	735 818
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 852 164	-1 877 271
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (±)	0	-15 982
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 567 162	17 726 293
IX. Frais techniques (-)	-1 614 789	-1 240 741
X. Frais commerciaux (-)	-427 252	-256 272
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-405 280	-113 423
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 802 638	-2 922 621
XIII. Autres charges immobilières (-)	-66 207	-147 343
CHARGES IMMOBILIERES	-5 316 166	-4 680 401
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11 250 996	13 045 891
XIV. Frais généraux de la société (-)	-814 043	-945 034
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (±)	-24 077	-34 553
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10 412 876	12 066 304
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	1 333 073	3 968 854
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	5 991 869	6 990 080
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17 737 817	23 025 238
XX. Revenus financiers (+)	83 404	94 499
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-3 326 445	-3 999 979
XXII. Autres charges financières (-)	-57 228	-51 715
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	963 443	-3 107 691
RÉSULTAT FINANCIER	-2 336 826	-7 064 885
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 400 990	15 960 353
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-89 144	-22 400
IMPÔT	-89 144	-22 400
RÉSULTAT NET	15 311 847	15 937 954
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	15 311 847	15 937 954
RÉSULTAT NET PAR ACTION	4,86	5,14
Nombre d'actions moyen ¹	3 147 897	3 101 729
RÉSULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	7 986 906	4 979 019
RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	2,54	1,61
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	7 023 462	8 086 711
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	2,23	2,61
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	7 324 941	10 958 934
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	2,33	3,53
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	13 144 051	13 120 205
RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION	4,18	4,23
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	62,85%	68,07%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	48,75%	28,21%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	48,21%	28,09%

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

Commentaires sur les résultats

Le résultat locatif net

Les *revenus locatifs* s'élèvent à € 17,8 millions, contre € 18,9 millions en 2014 (-6%). La diminution, conforme aux prévisions, est la conséquence attendue des ventes réalisées fin 2014, en vue d'atteindre le seuil de 80% de résidentiel dans le portefeuille. À partir du second semestre, cet effet négatif a commencé à être compensé par la contribution des nouveaux immeubles intégrés dans le portefeuille en exploitation.

Les *charges relatives* à la location ont diminué à € 0,2 million, sous l'influence notamment des réductions de valeur sur créances commerciales qui ont tendance à baisser.

Le *résultat locatif net* s'élève ainsi à € 17,6 millions pour € 18,8 millions un an plus tôt, en diminution de 5,9%.

Le résultat immobilier

Les *charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire* sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la SIR et restent quasi inchangées à € 1,9 million. Une partie de ces précomptes (€ 0,7 million) a toutefois pu être répercutée auprès de certains locataires, conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos). Ces récupérations sont en diminution par rapport à l'exercice 2014 et ce consécutivement à la vente fin 2014 d'actifs non résidentiels – actifs occupés par des locataires qui prennent à leur charge les taxes et précomptes immobiliers.

Les *récupérations de charges immobilières* correspondent aux dégâts locatifs facturés lors de sortie locative et sont en diminution par rapport à 2014.

En conséquence, le *résultat immobilier* se monte à € 16,6 millions contre € 17,7 millions un an plus tôt, en légère diminution de 6,6%.

Les charges immobilières

Les *frais techniques* recouvrent les frais d'entretien en tant que propriétaire et les frais de rénovation. Ils

totalisent € 1,6 million, en augmentation de 30% par rapport à € 1,2 million en 2014. Cette augmentation s'explique par un volume de travaux réalisés plus importants liés à la croissance du portefeuille.

Les *frais commerciaux* sont en augmentation de 67% et s'élèvent à € 0,4 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. La hausse enregistrée cette année s'explique par la mise sur le marché d'une cinquantaine d'appartements (immeubles Trône et Livingstone).

Les *charges et taxes sur immeubles non loués* se montent à € 0,4 million et représentent les charges que la SIR doit supporter à chaque vacance locative. Courant 2015, plusieurs immeubles ont été vidés pour subir des rénovations importantes expliquant la croissance de ce poste.

Les *frais de gestion immobilière* représentent les frais de personnel et de fonctionnement, les honoraires du Management ainsi que les émoluments des administrateurs et les honoraires payés pour la gestion externalisée de diverses résidences. Ils s'élèvent à € 2,8 millions contre € 2,9 millions un an plus tôt, en diminution de 4,1%.

Au total, les *charges immobilières* sont en augmentation de 13,6%, atteignant € 5,3 millions par rapport aux € 4,7 millions de 2014.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 11,3 millions, en retrait de 13,8% par rapport au résultat de € 13,0 millions enregistré en 2014.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les *frais généraux* de la SIR englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et à la gestion de la société. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de la SIR (Euronext Brussels, autorité de contrôle, taxe d'abonnement au SPF Finances, etc.), les honoraires du commissaire, des conseillers et de l'expert immobilier agréé de la SIR. Ils progressent par rapport à 2014 et s'élèvent à € 0,8 million. Il en résulte un *résultat*

d'exploitation, avant résultat sur portefeuille, de € 10,4 millions, par rapport au résultat noté fin 2014 de € 12,1 millions.

Le résultat d'exploitation

Le *résultat sur portefeuille* est à nouveau positif et s'élève à € 7,3 millions, à comparer au résultat de 2014 de € 11,0 millions. Ce résultat de 2015 s'explique, d'une part, par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de € 6,0 millions (€ 7,0 millions en 2014), mais aussi par les importantes plus-values réalisées, qui passent à € 1,3 million en 2015 (contre € 4,0 millions en 2014). Ce résultat appréciable témoigne, à nouveau, de la capacité de Home Invest Belgium à générer des plus-values récurrentes dans l'intérêt de ses actionnaires. À noter qu'en 2014, Home Invest Belgium avait procédé à un arbitrage exceptionnel de son portefeuille non résidentiel, expliquant les plus-values réalisées en 2014 plus importantes (cf. graphique dans le paragraphe « Vente » du chapitre « Évolution du portefeuille » repris ci-avant).

Le *résultat d'exploitation*, après prise en compte du résultat sur portefeuille, s'élève ainsi à € 17,7 millions, par rapport aux € 23,0 millions de 2014.

Le résultat financier

Les *revenus financiers* de € 0,08 million comprennent les intérêts créditeurs perçus et les redevances de location-financement.

Les *charges d'intérêt* sont en diminution sensible de 16,8%, et ce malgré l'augmentation de l'endettement, qui passe de € 113,9 millions fin 2014 à € 154,4 millions fin 2015.

Les *variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers* représentent un bénéfice purement latent, découlant de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture inefficaces au sens du référentiel IFRS. La perte de € -3,1 millions en 2014 devient un bénéfice de € 1,0 million en 2015.

Au total, le *résultat financier* (négalif) est de € -2,3 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 (qui sont en augmentation sur l'exercice 2015 consécutivement à l'impôt payé dans la filiale Home Invest Development SA), le résultat net de Home Invest Belgium affiche une diminution de 3,9%, passant de € 15,9 millions en 2014 à € 15,3 millions en 2015. Le résultat net courant s'élève à € 8,0 millions. Le résultat net courant hors IAS 39 reflète la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents, et atteint € 7,0 millions. Le résultat distribuable reste stable à € 13,1 millions (progression de 0,2%).

Affectation du résultat

Le *résultat distribuable* consolidé s'élève à € 13,1 millions, contre € 13,1 millions il y a un an. Il se rapporte à un nombre moyen pondéré d'actions, ayant pleine jouissance, égal à 3 147 897 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 € 2 720 836,53 ;
- de ratifier la distribution de l'acompte sur dividende du 7 décembre 2015 de € 3,75 brut ;
- d'approuver le **solde du dividende** au titre de rémunération de capital **de € 0,25 par action** ; soit un dividende global pour l'exercice 2015 **de € 4,00 par action**.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 26 décembre 2015 (publiée au Moniteur belge le 30 décembre 2015) relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes seront soumis à du précompte mobilier à un taux de 27%. Le solde du dividende distribué en 2016 sera soumis à ce précompte de 27%.

Le dividende attribué en mai 2015 sur l'exercice 2014 était de € 3,75 brut par action (soit € 3,1875 net de 15%

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

En cas d'approbation par l'Assemblée générale du dividende proposé, celui-ci sera payable à partir du 13 mai 2016 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et pour les titulaires d'actions dématérialisées aux guichets du banquier dépositaire.

Principaux risques

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

Structure – participations - actions propres détenues

À la clôture de l'exercice, Home Invest Development SA¹ détient 12 912 actions de Home Invest Belgium.

La SIR a confié à sa filiale Home Invest Development le développement de nouveaux projets pour son compte et la gestion d'importants travaux de rénovation. La gestion journalière de Home Invest Development est confiée à

3 Administrateurs délégués, à savoir :

- la SPRL HIRES Consult, avec comme représentant permanent M. Toon Haverals ;
- la SPRL ZOU2, avec comme représentant permanent Mme Sophie Lambrighs ;
- la SA Cocky, avec comme représentant permanent M. Johan Van Overstraeten.

Information dans le cadre de l'article 119, 6° du Code des Sociétés

M. Eric Spiessens, administrateur indépendant et président du Comité d'audit, dispose de l'indépendance et de la compétence requise par le point 6° de l'article 119 du Code des Sociétés en matière de comptabilité et d'audit. Il bénéficie en effet d'une formation académique

spécifique dans le domaine financier (voir « Déclaration de gouvernance d'entreprise »).

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice

Home Invest Belgium SA a acquis le 10 février 2016 l'ensemble des parts de la SPRL HBLC qui réalise actuellement un projet de redéveloppement (96 appartements et une crèche) d'un ancien site de bureaux situé rue de la Célidée 29 - 33 et rue Joseph Schols 13 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean. L'acquisition des parts HBLC est soumise à différentes conditions résolutives.

Perspectives 2016

Malgré l'incertitude liée à la situation économique actuelle et ses effets sur les activités de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de la société. En ce début d'année 2016, la société a continué ses activités de recherche de nouvelles acquisitions, de développement, de gestion de son portefeuille et d'arbitrage. Les revenus de la société proviennent, d'une part, de la mise en location de ses immeubles et, d'autre part, de l'arbitrage sélectif régulier d'une partie ($\pm 4\%$) de son portefeuille. Le marché locatif est soutenu par la croissance démographique constatée dans les grandes villes belges, mais subit l'inconvénient d'une inflation très faible conduisant à la non-indexation des loyers. Le marché acquisitif est soutenu par les taux d'intérêt très bas qui favorisent la capacité d'emprunt des ménages.

(1) Précédemment dénommée Home Invest Management.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

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

– Article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'Homme.



Le droit au logement est inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'Homme comme un des éléments du droit à un niveau de vie suffisant.

Home Invest Belgium entend contribuer modestement à la réalisation de ce droit, en mettant sur le marché locatif des logements abordables, de qualité, tout en veillant, bien entendu, aux intérêts de ses actionnaires.

La SIR se reconnaît des responsabilités dans les contextes environnementaux et humains au sein desquels elle accomplit sa mission.



Odon Warland

Contexte environnemental

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

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

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

En ce qui concerne les projets de développement, le savoir-faire de l'équipe est utilisé en vue de concevoir des immeubles pour lesquels chaque choix de matériau ou de technologie s'inscrit dans une vision à long terme, par essence durable.

À cet égard, Home Invest Belgium estime important de rappeler que la durabilité dépasse largement l'aspect énergétique et que des aspects tels que la localisation des immeubles proches des transports en commun (au sens large), l'utilisation rationnelle des terrains,



Lambermont

l'aménagement des espaces verts, la mise à disposition de vélos partagés, etc. sont des facteurs essentiels d'une ville durable. Home Invest Belgium porte une large attention à tous ces aspects et tente, chaque jour, de les mettre en œuvre dans tous ses projets et ses choix d'investissement.

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



Trône

Contexte humain

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

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

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

Par le nombre relativement important de locataires avec lesquels elle traite, représentant plus de 1 500 ménages, Home Invest Belgium se trouve en position privilégiée pour transmettre un certain nombre de valeurs auxquelles elle souscrit. La société entend traiter ses locataires de manière juste et qualitative, bien entendu dans les limites du cadre contractuel liant bailleur et locataire.

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

La société est très consciente du fait que sa mission, dans le domaine du logement, ne pourra être remplie efficacement qu'au moyen de l'implication journalière et motivée 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 relativement restreinte, l'accent est mis sur des lignes de communication courtes ainsi que sur un travail interactif et dynamique ; chaque membre de l'équipe fait par ailleurs l'objet d'une évaluation annuelle approfondie, par le Management ou par le Comité de nomination

et rémunération, sur base des tâches imparties précédemment et des objectifs fixés pour l'année suivante.

Le Management (4 personnes) animait, au 31 décembre 2015, une équipe de 30 personnes.

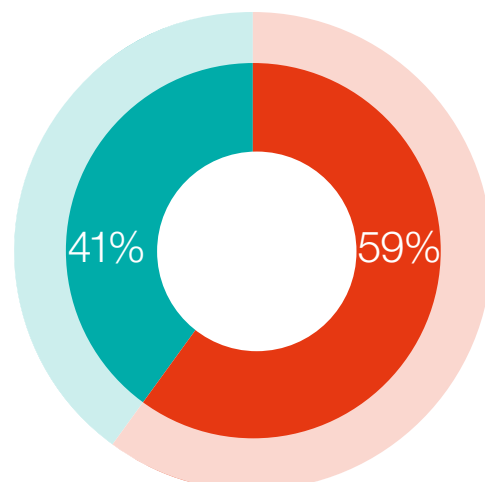
Les équipes sont réparties comme suit :

- le CEO et 1 assistante ;
- le CCO (poste vacant au 31 décembre 2015) et son équipe, constituée de 2 personnes (acquisitions et vente) ;
- le CFO et son équipe de 4 personnes (comptabilité – gestion des impayés – IT)
- le COO et son équipe de 16 personnes (gestion administrative, commerciale et technique des immeubles) ;
- le CDO et son équipe de 6 personnes (projets de développement) ;
- une juriste.

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

Répartition hommes-femmes :

■ Femmes ■ Hommes





Déclaration de gouvernance d'entreprise

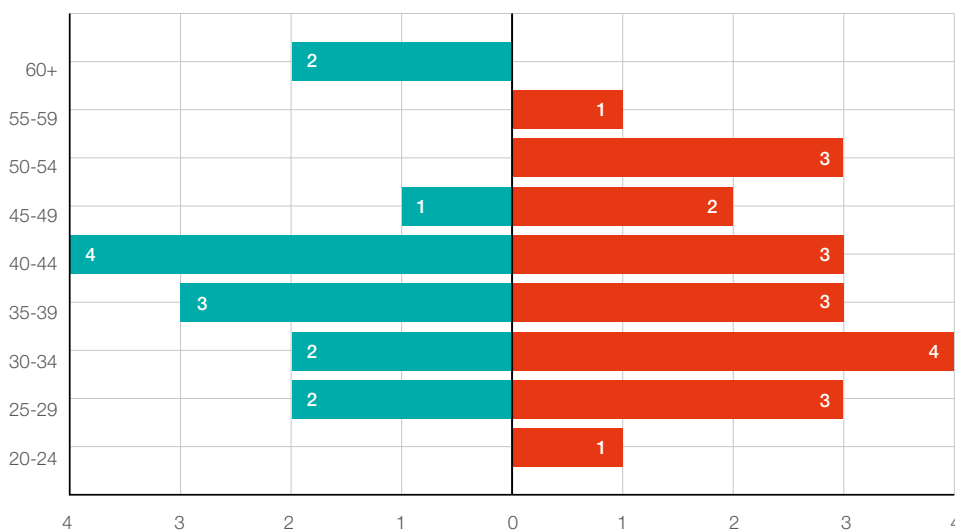
La Déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de gestion des risques) est reprise dans le chapitre intitulé « Déclaration de gouvernance d'entreprise », en pages 82 à 105 du présent rapport financier annuel.

34

**PERSONNES CONSTITUENT
L'ÉQUIPE DE HOME INVEST
BELGIUM**

Pyramide des âges:

■ Femmes ■ Hommes



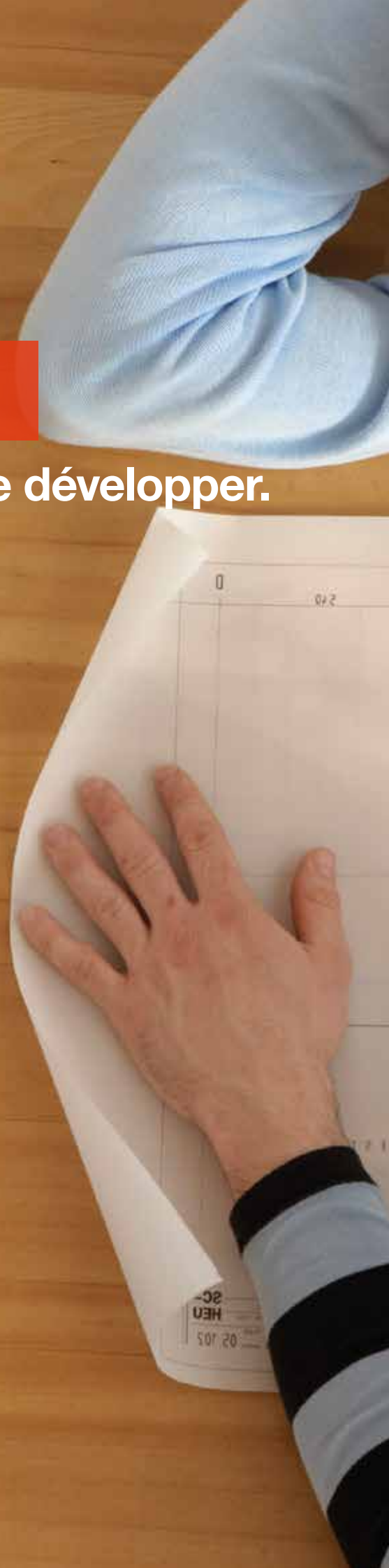
RAPPORT IMMOBILIER

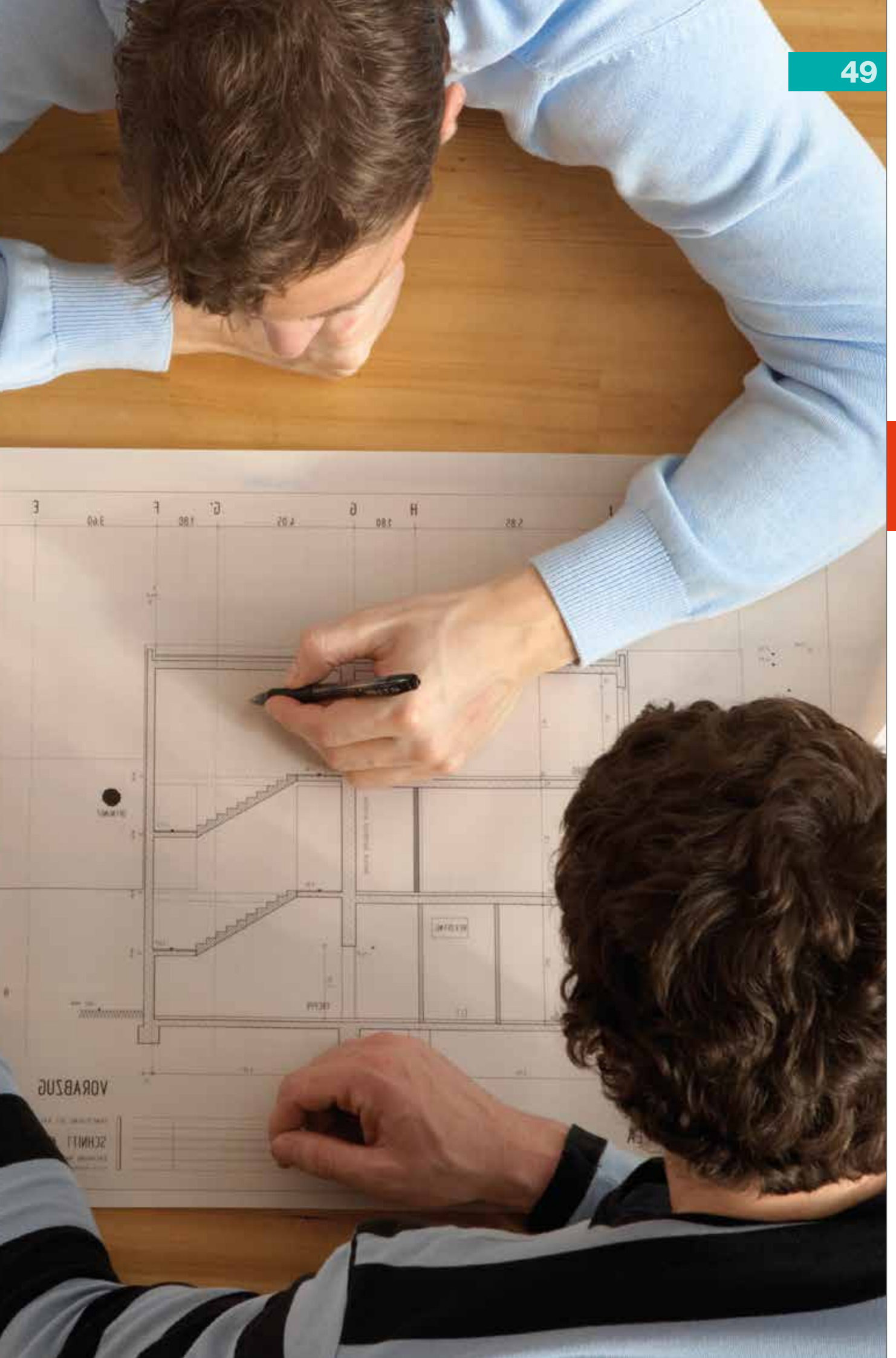
Varier l'offre pour mieux se développer.

| 52 LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

| 64 LE MARCHÉ

| 69 LE RAPPORT DE L'EXPERT





LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

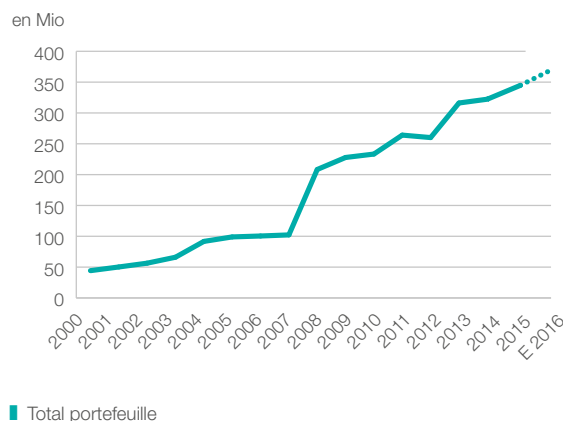
Le portefeuille immobilier constitue évidemment l'actif essentiel de la société.

Le **portefeuille total** (€ 348,6 millions en juste valeur au 31 décembre) comprend des immeubles qui se situent à des stades différents du cycle de vie immobilier :

- le **portefeuille de placement** (€ 346,1 millions)¹ est composé
 - des **projets** de développement (€ 32,5 millions) qu'ils soient à l'étude ou en exécution
 - et des immeubles de placement **en exploitation** (€ 313,6 millions) dont certains sont en rénovation
- les immeubles **destinés à la vente** (€ 2,5 millions). Sont repris dans cette rubrique les immeubles qui seront entièrement vendus dans l'année à venir.

Évolution du portefeuille

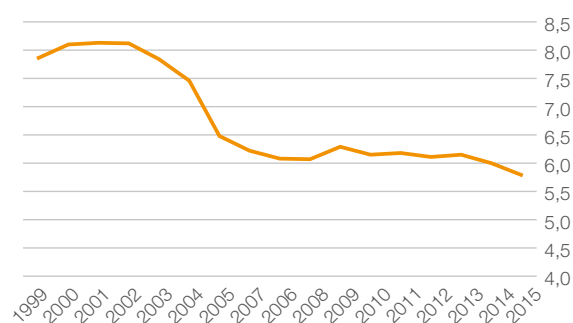
La juste valeur du portefeuille a crû régulièrement au cours des 16 années d'existence de la société. En 2015 en particulier, cette croissance a été de l'ordre de 10%, soutenue par les acquisitions et par les investissements dans les projets de développement pour compte propre. Le graphique ci-contre illustre cette progression et indique, tout autre élément étant considéré comme constant (pas de nouveaux investissements, ni de ventes, ni de variation dans le portefeuille), la croissance attendue du portefeuille sur base des projets actuellement en cours de développement.



(1) Dans ce paragraphe, toutes les valeurs s'entendent en juste valeur (c'est-à-dire hors droits de mutation) au 31 décembre 2015 pour les immeubles existant et en coût pour les projets

Rendement

Le rendement brut sur le portefeuille hors projet, à savoir le loyer brut ramené à la valeur d'investissement, est en diminution à 5,79%. Celle-ci est la conséquence de l'appréciation du portefeuille détenu par la SIR.



■ Rendement brut

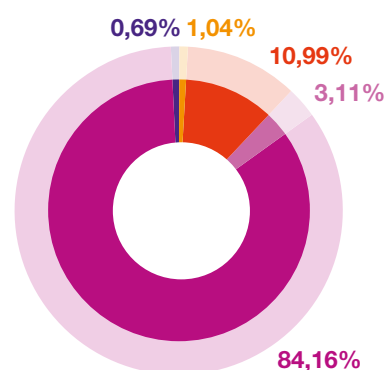
Répartition du portefeuille

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

- Les projets à l'étude : il s'agit des biens pour lesquels les permis nécessaires à leur construction n'ont pas encore été obtenus. Ils sont repris à leur coût estimé jusqu'à l'obtention des permis dans le graphique ci-contre.
- Les projets en exécution : il s'agit des projets qui disposent de tous les permis nécessaires et pour lesquels les travaux ont été entrepris. Ils sont repris à leur coût estimé jusqu'à la livraison de l'immeuble dans le graphique ci-contre.
- Les immeubles en exploitation : cette catégorie inclut tous les immeubles qui accueillent des locataires. Ils sont valorisés en juste valeur.
- Les immeubles en rénovation : cette catégorie comprend les immeubles qui ont été temporairement sortis de l'exploitation en vue de subir une rénovation importante.
- Les immeubles destinés à la vente : il s'agit des immeubles considérés comme non stratégiques et destinés à être vendus à court terme.



Brunfaut



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

Le portefeuille de placement¹ Région de Bruxelles-Capitale
































La chronique
12/06/2015

Home Invest Belgium a acquis (...) l'immeuble Livingstone (...) cet immeuble a fait l'objet d'une des plus importantes reconversions de bureaux en logements réalisée à ce jour dans la capitale.





Région de Bruxelles-Capitale

Immeubles en exploitation

n°	Dénomination	Année ²	Unités	Surface	Loyers bruts ³	VLE ⁴	Loyers effectifs ⁵	Taux d'occupation ⁶
			Nbr	m²	€	€	€	%
	1. The Link	2015	124	4 353	730 180	766 136	712 320	97,56%
	2. Belliard 21	2013	6	278	48 814	48 461	48 975	100,0%
	3. Clos de la Pépinière	1993	25	3 275	455 650	445 072	414 998	91,7%
	4. Joseph II	1994	17	1 610	343 501	205 409	338 602	82,1%
	5. Lebeau	1998	12	1 153	260 375	197 157	252 833	98,5%
	6. Livingstone	2015	38	4 701	743 680	699 185	491 160	48,0%
	7. Résidences du Quartier Européen	1997	50	4 290	857 530	554 987	866 381	82,9%
	8. Trône	2015	16	1 913	344 240	319 098	277 620	61,1%
	9. Birch House	2001	18	1 939	279 172	271 015	274 387	99,2%
	10. Erainn	2001	12	1 252	217 810	216 462	210 305	92,3%
	11. ArchView	2015	16	1 961	273 690	273 690	0	0,0%
	12. Giotto	2005	85	8 647	1 163 523	1 091 521	1 127 657	95,2%
	13. Belgrade	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
	14. Les Jardins de la Cambre	1992	28	3 552	474 475	456 649	401 935	94,7%
	15. Charles Woeste	2015	92	5 091	600 782	586 865	551 455	93,7%
	16. Odon Warland - Bulins	2012	35	3 123	416 646	379 369	333 627	91,0%
	17. Baeck	2001	28	2 652	239 899	233 748	240 063	97,8%
	18. Lemaire	1990	1	754	-	-	-	100,0%
	19. La Toque d'Argent	1990	1	1 618	202 839	166 373	202 839	100,0%
	20. Sippelberg	2003	33	3 290	390 292	385 975	381 175	96,6%
	21. Bosquet - Jourdan	1997	27	2 326	291 306	280 586	272 311	95,8%
	22. Jourdan - Monnaies	2002	26	2 814	358 333	357 934	303 483	93,8%
	23. Jourdan 85	2010	24	2 430	377 225	375 126	368 065	96,7%
	24. Lambermont	2008	131	14 110	1 696 835	1 632 944	1 604 771	96,5%
	25. Melkriek	1998	1	1 971	306 179	216 878	306 179	100,0%
	26. Ryckmans	1990	4	1 044	132 495	125 280	134 775	91,2%
	27. Les Erables	2001	24	2 202	303 265	270 239	298 966	96,7%
	28. Les Mélézes	1995	26	3 456	422 623	404 914	333 862	81,3%
	29. Voisin	1996	9	923	147 305	141 306	144 255	93,3%
TOTAL			910	88 096	12 078 665	11 102 377	10 892 999	91,8%

Projets en exécution

n°	Dénomination	Date de livraison estimée	Unités	Surface	Investissements au 31/12/2015	Investissement total estimé
			Nbr	m²	€	%
	30. Ariane - The Horizon	2016	167	13 165	17 601 168	23 500 000
	31. Marcel Thiry 204C	2017	96	8 928	11 140 487	19 500 000
TOTAL			263	22 093	28 741 655	43 000 000

-  Logement
-  Maisons de repos
-  Commerces
-  Bureaux

(1) Hors immeubles destinés à la vente.

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

(3) Loyers bruts annuels en cours au 31/12/2015, la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées incluse.

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

(5) Loyers bruts en cours au 31/12/2015 annualisés.





(6) Taux moyen sur l'année 2015.

Le portefeuille de placement¹ Régions flamande et wallonne



Région flamande

Immeubles en exploitation













n°	Dénomination	Année ²	Unités	Surface	Loyers bruts ³	VLE ⁴	Loyers effectifs ⁵	Taux d'occupation ⁶
			Nbr	m²	€	€	€	%
 33.	Grote Markt	2004	17	2 752	390 849	371 635	372 815	97,0%
 34.	City Gardens	2010	140	5 236	1 081 286	1 081 795	1 042 680	95,9%
 35.	Haverwerf	2002	4	3 399	440 701	441 428	440 701	99,5%
 36.	Gent Zuid	2000	18	2 346	206 334	215 324	206 334	82,0%
TOTAL			179	13 733	2 119 170	2 110 181	2 062 530	95,7%

Projet à l'étude

n°	Dénomination	Date estimée obtention permis	Investissements au 31/12/2015	Montant estimé jusqu'à l'obtention du permis
			€	%
 32.	Reine Astrid	2016	3 723 519	3 750 000
TOTAL			3 723 519	3 750 000

Région wallonne

Immeubles en exploitation

n°	Dénomination	Année ²	Unités	Surface	Loyers bruts ³	VLE ⁴	Loyers effectifs ⁵	Taux d'occupation ⁶
			Nbr	m²	€	€	€	%
 37.	Clos Saint-Géry	2015	20	4 140	300 900	289 800	156 000	15,6%
 38.	Quai de Compiègne	1971	1	2 479	252 520	161 135	257 080	100,0%
 39.	Galerie de l'Ange (appartements)	1995	56	2 346	315 941	296 336	296 052	95,9%
 40.	Galerie de l'Ange (commerces)	2002	12	2 552	703 722	620 360	682 802	97,3%
 41.	Léopold	1988	53	3 080	275 160	286 600	157 246	65,7%
 42.	Mont Saint-Martin	1988	6	335	29 949	29 600	26 749	90,3%
 43.	Saint-Hubert 4	1988	14	910	74 874	72 850	24 144	45,4%
 44.	Saint-Hubert 51	1988	4	360	31 672	32 280	27 052	97,3%
 45.	Florida	1998	5	1 460	105 520	112 420	105 520	95,0%
 46.	Louvain-la-Neuve CV9	1977	16	7 091	751 310	738 835	759 401	100,0%
 47.	Louvain-la-Neuve CV10&18	1977	176	16 519	2 285 779	2 243 920	2 268 064	99,9%
 48.	Colombus	2007	51	3 740	421 332	412 727	372 428	94,3%
TOTAL			414	45 012	5 548 678	5 296 863	5 132 538	98,0%

-  Logement
-  Maisons de repos
-  Commerces
-  Bureaux

(1) Hors immeubles destinés à la vente.

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

(3) Loyers bruts annuels en cours au 31 décembre 2015, la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées incluse.

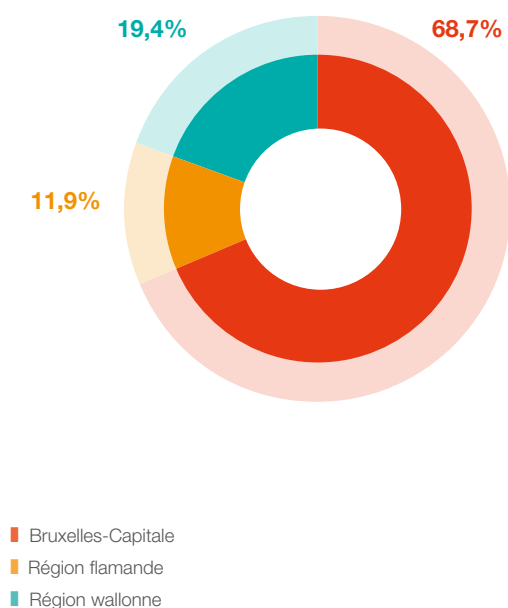
(4) Valeur locative estimée par l'expert indépendant (le cas échéant hors meubles).

(5) Loyers bruts en cours au 31 décembre 2015 annualisés.

(6) Taux moyen sur l'année 2015.

Analyse du portefeuille de placement

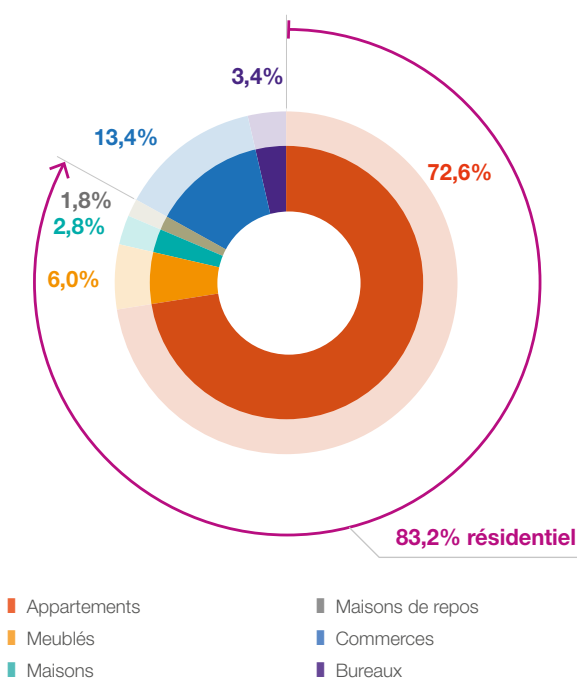
Répartition géographique



68,7% des immeubles de placement sont situés dans la Région de Bruxelles-Capitale. La présence de la SIR en Région flamande s'élève à 11,9%, et 19,4% en Région wallonne.

Cette répartition géographique permet à la SIR de limiter les risques de concentration géographique.

Répartition par type de biens



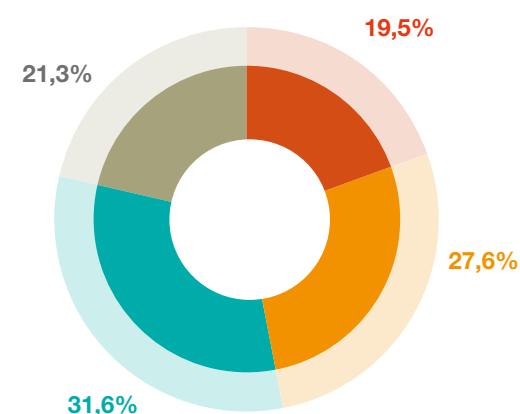
La loi-programme du 27 décembre 2012 précisait qu'à partir du 1^{er} janvier 2013, le précompte mobilier sur dividende s'élevait en principe à 25%. Home Invest Belgium bénéficiait toutefois d'une réduction du précompte mobilier à 15%, en sa qualité de SIR résidentielle ayant au moins 80% de ses biens immobiliers investis directement dans des immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

Tout au long de l'année 2015, les immeubles de placement de Home Invest Belgium comportaient 83,2% de biens affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Les dividendes distribués par la SIR en 2015 ont donc bénéficié de ce précompte mobilier réduit.

Cette loi-programme a été abrogée par la loi relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat. À partir du 1^{er} janvier 2016, les dividendes payés par la SIR seront soumis à un précompte mobilier de 27%.

Analyse de la répartition du portefeuille en exploitation¹

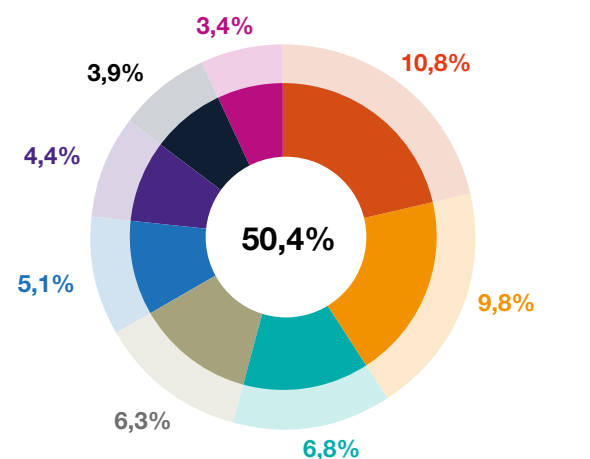
Répartition par âge des immeubles



- ≤ 5 ans
- 6 à 10 ans
- 11 à 20 ans
- > 20 ans

Quasi la moitié des immeubles de placement en exploitation ont été construits ou profondément rénovés au cours des 10 dernières années. Étant donné la relative faible technicité des immeubles résidentiels, ces immeubles peuvent être considérés comme parfaitement adaptés au marché pendant au moins 20 ans. Dans cette perspective, plus de trois quarts des immeubles du portefeuille ont moins de 20 ans d'âge. Cette proportion est en forte augmentation grâce aux différents programmes de rénovation menés en cours d'année.

Répartition par immeuble



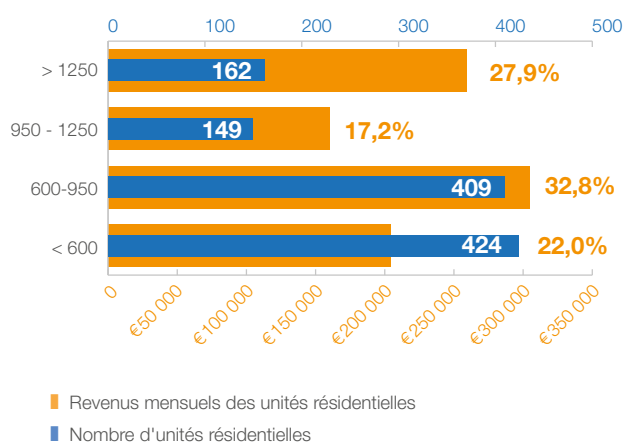
- Louvain-la-Neuve
- Lambermont
- City Gardens
- Giotto
- Livingstone
- Galerie de l'Ange
- The Link
- Résidences du Quartier Européen

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

Étant donné que le site le plus important, composé de trois immeubles situés à Louvain-la-Neuve, ne représente que 10,8% du total du portefeuille des biens disponibles à la location – suivi de l'immeuble Lambermont avec 9,8% –, la diversification est pleinement assurée. Les huit principaux sites, de plus de 3% chacun, représentent 50,4% du total du portefeuille.

(1) Calculs effectués sur base de la juste valeur des immeubles en exploitation.

Répartition des loyers par tranches



Le portefeuille immobilier résidentiel non meublé peut être divisé en quatre tranches distinctes de revenus mensuels:

- moins de €600;
- de €600 à €950;
- de €950 à €1 250;
- supérieur à €1 250.

Ces tranches sont présentées dans le graphique repris ci-dessus sur base de la situation locative au 31 décembre 2015.

Le plus grand nombre d'unités résidentielles (424) se situe dans la tranche des loyers mensuels inférieurs à €600. Cette tranche génère sur base mensuelle un peu plus de €200 000 de revenus (soit quelques 22% des revenus mensuels de toutes les tranches résidentielles). Le loyer moyen de cette tranche est de € 482.



www.architectura.be

05/08/2015

En réalisant 124 flats d'étudiant, Home Invest Belgium répond à la pénurie criante de logements pour étudiants à Bruxelles.



La 2^{ème} tranche la plus importante est constituée de 409 unités résidentielles dont les revenus mensuels se situent entre €600 et €950. Cette tranche représente la part la plus importante des revenus locatifs mensuels (soit un peu plus de €300 000 - 32,8% de la totalité des revenus des tranches). Le loyer moyen de cette tranche est de €745.

La tranche de revenus mensuels de €950 à €1 250 totalise 149 unités locatives résidentielles pour un revenu mensuel de quelques €160 000 - représentant 17,2% du chiffre total mensuel des 4 tranches. Le loyer moyen de cette tranche est de €1 072.

Enfin la dernière tranche dépassant €1 250 de loyer mensuel est composée de 162 unités locatives résidentielles pour un revenus de €260 000 soit 27,9% de toutes les tranches. Le loyer moyen de cette tranche est de €1 601.



Giotto



The Link

Évolution du taux d'occupation

Quant au taux d'occupation¹ moyen sur l'ensemble de l'exercice, il est resté stable à 93,89%, contre 94,01% en 2014. Cette stabilité s'explique d'une part par l'intégration de nouveaux immeubles vides dans le portefeuille (Trône et Livingstone) et dont la première commercialisation s'étale sur plusieurs mois. Sans l'impact de ces deux immeubles, le taux d'occupation reste à son niveau historique proche de 95%, preuve que le portefeuille de la SIR continue de répondre aux attentes du marché.

Taux d'occupation	
2015	93,89%
2014	94,01%
2013	94,96%
2012	94,16%
2011	95,38%
2010	94,61%

Durée résiduaire des baux

À la clôture de l'exercice, la durée résiduaire des contrats de location est de 4 ans et 2 mois. Cette information est basée sur la date de fin théorique des contrats de location signés. À noter toutefois que dans le secteur résidentiel, la législation applicable permet au

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

Information relative au portefeuille en exploitation

Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2015 ²	Juste Valeur	Prix d'acquisition	Valeur assurée ³	Rendement brut ⁴
Région de Bruxelles-Capitale	208 864 759	145 947 356	119 257 821	5,19%
Région flamande	37 457 162	30 971 695	18 547 642	5,21%
Région wallonne	66 997 203	64 358 929	58 998 436	7,81%
Total	313 319 124	241 277 979	196 803 899	5,73%

La SIR étant active principalement dans la location de biens résidentiels, il lui est impossible de déterminer le(s) secteur(s) d'activités dans le(s)quel(s) ses locataires sont actifs.

(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.

(2) Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement.

(3) La valeur assurée n'est connue que pour les biens détenus en pleine propriété, en effet, les biens détenus en copropriété sont assurés par les syndics.

(4) Loyer brut en cours + VLE sur inoccupé / Valeur d'investissement.

Focus sur quelques biens

Les biens du portefeuille les plus importants à la loupe

IMMEUBLES DU CERTIFICAT

« LOUVAIN-LA-NEUVE 1976 »

Ces immeubles constituent le plus grand ensemble immobilier de la SIR, ils représentent 10,8% des immeubles de placement en exploitation. Situés dans le centre de Louvain-la-Neuve, ils ont été construits en 1977 et acquis par la SIR en 2013. Ils comprennent $\pm 23\,000\text{ m}^2$ de surfaces locatives, dont 32% à usage de logement, 51% à usage commercial, le solde étant constitué de surfaces de bureaux et d'auditoires. Cet ensemble présente la particularité d'être érigé sur des parcelles de terrain propriété de l'UCL, et pour lesquelles la SIR est propriétaire d'un droit de superficie jusqu'en 2026.

Home Invest Belgium commercialise ce site sous la marque Louv'immo. Au cours de l'année 2015, ce site a connu une occupation de plus de 99,9% et fait l'objet de rénovations légères régulières en vue de pérenniser cette excellente performance.

LAMBERMONT

Avec près de 130 appartements, il s'agit du plus important site résidentiel du portefeuille. Le complexe, réceptionné et acquis par la SIR en 2011, est formé de quatre bâtiments et 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 108 emplacements de parking en sous-sol. Cette mixité de fonctions est le fruit d'une collaboration exemplaire avec les autorités locales.

CITY GARDENS

Le plus grand immeuble situé en Flandre compte 109 appartements à une chambre, 29 appartements à deux chambres, deux commerces et 92 emplacements de parking en sous-sol. Il a été entièrement rénové par la société au cours des années 2010 et 2011. Il accueille tant des étudiants que de jeunes professionnels qui apprécient sa localisation au cœur de la ville étudiante.

GIOTTO

Avenue du Frioul, 2-10 à 1140 Bruxelles (Evere). Achevé et acquis en 2005, cet ensemble comprend 85 appartements et 85 emplacements de parking en sous-sol.

CHARLES WOESTE

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

Il fait partie d'un complexe mêlant résidentiel et commercial et comprend 92 appartements ou studios, 10 boxes et 20 emplacements de parking. Intégré dans le portefeuille au moment de la constitution de la SIR en 1999, l'immeuble commercial a été vendu fin 2015, tandis que l'immeuble résidentiel a fait l'objet d'une rénovation profonde. Nouveaux châssis et habillages de façade, relooking des halls d'entrée et d'étages, mise en conformité complète aux normes incendie, étanchéité de toiture : tous ces travaux réalisés dans un immeuble occupé ont démontré le professionnalisme des équipes de la SIR, tant au niveau de la gestion de projet, qu'au niveau de la gestion des locataires.



Louvain-la-Neuve



Lambermont



ArchView

ARCHVIEW

Ne dites plus Yser, dites ArchView. Situé en face du parc du Cinquantenaire à Bruxelles, cet immeuble de 16 appartements avait été construit en 1974, ce qui faisait de lui le 2^{ème} plus vieil immeuble du portefeuille. En 2015, il a fait l'objet d'une rénovation complète : isolation, installations techniques, parachèvements, ... tout est flambant neuf et l'immeuble sera à nouveau disponible à la location en 2016. www.archview.be

CLOS SAINT-GERY

Site atypique dans le portefeuille de la SIR, ce clos situé à Ghlin compte 20 maisons 3 façades. Chacune des habitations a fait l'objet d'une rénovation soignée en 2015 et le site a vu l'arrivée de nouveaux occupants dès la livraison des maisons. Celle-ci s'est poursuivie au premier semestre de 2016.

BELLIARD 21

C'est le plus petit des immeubles de la SIR. Il compte six appartements s'étalant sur 278 m².

BIRCH HOUSE, LES MÊLÈZES ET RYCKMANS

En 2015, ces trois sites ont fait l'objet d'un programme de vente en 2015 qui sera poursuivi en 2016.

THE LINK

Cette résidence d'étudiants avec 124 studios se situe à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx, à 1160 Auderghem. Le projet The Link (anciennement connu sous le nom Maurice Charlent) a été livré en différentes phases entre le 15 septembre et le 15 octobre. L'immeuble a été officiellement inauguré,

en présence des autorités communales, le 27 octobre. L'occupation de 100% des studios dès la livraison est la preuve de la justesse des choix effectués en termes de concept, de marketing et de positionnement de l'immeuble.

www.thelink.brussels

TRÔNE

Cet immeuble est situé à l'angle de la rue de la Pépinière et de la rue de Brederode, à 1000 Bruxelles. Il consiste en 15 appartements et un bureau. La réception provisoire de l'immeuble a eu lieu le 30 juin 2015 et l'immeuble accueille, depuis, ses premiers occupants. En date du 31 décembre 2015, la société a déjà signé 13 baux. www.residencetrone.be

LIVINGSTONE

Cet immeuble de 38 appartements avec parkings et caves dans l'immeuble Livingstone, se situe au numéro 6 de l'Avenue Livingstone, à 1000 Bruxelles, au cœur du quartier européen, à proximité du Berlaymont. Il bénéficie d'une accessibilité aisée, tant en transports en commun qu'en voiture. L'ancien immeuble de bureaux situé à cet endroit a fait l'objet d'une reconversion réussie en résidentiel, d'après le projet du bureau d'architecture Archi 2000.

Les 38 appartements (2 studios, 30 appartements à 2 chambres et 6 appartements à 3 chambres) bénéficient tous de grandes terrasses et de parachèvements de standing. Par cette acquisition, Home Invest Belgium est devenu le plus important copropriétaire de l'immeuble, qui compte 122 appartements. Au cours du second semestre, 28 des 38 appartements ont déjà trouvé preneur.



City Gardens

Le portefeuille de projets

ARIANE – THE HORIZON

**Avenue Marcel Thiry, 208
à 1200 Woluwe-Saint-Lambert**

Les travaux se poursuivent à un rythme normal. La caractéristique principale de cet immeuble sera de proposer, outre 167 appartements modernes, des espaces communs accessibles aux locataires de l'immeuble. Du potager à la salle de musique, chaque utilisateur devrait pouvoir pleinement s'épanouir grâce à ce concept innovant.

L'immeuble accueillera ses premiers locataires à l'été 2016. www.thehorizon.be

MARCEL THIRY C

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

Les travaux de démolition partielle ont été poursuivis et les travaux de gros-œuvre relatifs aux 96 appartements ont démarré au cours du 4^{ème} trimestre.

REINE ASTRID

Avenue Reine Astrid, 278 à 1950 Kraainem

La demande initiale ayant été rejetée, Home Invest Belgium a introduit au cours du 4^{ème} trimestre une nouvelle demande de permis. Le projet a été revu de manière à répondre aux critiques des autorités et des riverains et en vue de s'intégrer parfaitement dans son environnement. La procédure en cours laisse supposer une obtention de permis en fin de 1^{er} semestre 2016.

PROJET BRUNFAUT

Rue Brunfaut et rue Fin à 1080 Molenbeek

La demande de permis permettant la reconversion du site dans un projet principalement résidentiel a été introduite au cours du 4^{ème} trimestre 2015. Elle se rapporte à la construction de 96 appartements, ainsi que d'un rez-de-chaussée qui accueillera des services destinés aux habitants du quartier. Home Invest Belgium deviendra pleine propriétaire du site après l'obtention des permis nécessaires à la démolition des bâtiments existants et la construction du nouvel ensemble. Les délais des procédures administratives étant actuellement allongés, le permis pourrait être délivré en fin d'année 2016.



Ariane - The Horizon



Marcel Thiry



Reine Astrid



Brunfaut

“

Toon Haverals
Chief Development Officer

Notre qualité d'investisseur long terme nous permet de prendre nos décisions d'investissement sur la base du «Life Cycle Cost», d'une part, et l'expérience de notre équipe de gestion et de vente, d'autre part. Cela se traduit par une meilleure qualité et durabilité de nos réalisations.

”



LE MARCHÉ

Source : Expert indépendant Winssinger & Associés SA⁽¹⁾

Les fondamentaux macroéconomiques se sont améliorés en 2015.

L'ensemble des indicateurs macroéconomiques ont connu une évolution positive tout au long de l'année 2015. La croissance du PIB se confirme, tandis que le taux de chômage tend à légèrement diminuer. Les perspectives 2016 – 2019 confirment cette embellie économique.

Au vu de ces résultats, l'indice de confiance des consommateurs s'est nettement amélioré en 2015 pour atteindre son plus haut niveau depuis début 2011. Les consommateurs sont davantage confiants dans leurs capacités financières et leurs perspectives d'épargne.

Les taux d'intérêts sont restés à des niveaux historiquement bas tout au long de l'année 2015, rendant l'endettement plus attractif. Les banques ont également desserré légèrement les contraintes nécessaires pour l'accession au crédit, même si l'effort propre demandé aux candidats acquéreurs demeure important. Ces taux bas ont favorisé une activité de crédits hypothécaires importante tout au long de l'année, en augmentation de 15% par rapport à 2014, tant pour les nouvelles acquisitions que pour les refinancements de crédits existants.

L'activité a été importante tout au long de l'année, sur l'ensemble du pays.

L'amélioration du contexte économique, et surtout la faiblesse des taux d'intérêt, a contribué à doper l'activité durant toute l'année 2015. On enregistre en effet une augmentation du nombre de transactions de 6,5% par rapport à 2014 à l'échelle belge.

Contrairement à 2014, les trois régions du pays enregistrent une croissance de leur activité :

- La Flandre observe une augmentation de l'ordre de 4,7% par rapport à 2014 ;
- La Wallonie enregistre la croissance la plus importante, avec une activité soutenue tout au long de l'année et une augmentation de plus de 10% par rapport à l'année dernière ;
- L'activité à Bruxelles augmente de près de 5% comparé à 2014. Ainsi, la forte décroissance de l'activité observée durant 2014 (-7,8%) n'a été que temporaire et principalement liée au retard pris au niveau de la passation des actes suite à de nouvelles dispositions réglementaires.

L'ensemble des indices immobiliers confirment cette forte activité recensée en Belgique. Le baromètre des notaires, l'Indice des Prix Immobiliers d'Eurostat ou encore l'indice TREVI sont à leur plus haut niveau depuis plusieurs mois voire plusieurs années.

Des prix stables au niveau belge, des tendances différentes selon les régions.

Au niveau belge, les prix sont restés relativement stables en 2015, tant pour les maisons d'habitation unifamiliales que pour les appartements. La croissance du prix moyen d'une maison d'habitation unifamiliale est de 1% par rapport à 2014, celle des appartements atteint 0,5% par rapport à l'année précédente.

Ainsi, fin 2015, au niveau belge, une maison d'habitation ordinaire affiche un prix moyen de € 235 000, tandis que le prix moyen d'un appartement atteint € 205 100.

Les tendances observées sont différentes selon la région concernée ou selon le type de biens en question. Ainsi, pour les maisons d'habitation, la région bruxelloise enregistre la croissance des prix la plus forte, avec une croissance de 6,7% par rapport à 2014. La Flandre suit avec une augmentation des prix de l'ordre de 3,3% tandis que les prix moyens n'ont augmenté que de 0,2% en Wallonie.

La tendance est différente pour le marché des appartements. La croissance des prix est la plus

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

importante en Flandre, de l'ordre de 2,5% par rapport à 2014. Les prix restent stables en Wallonie, + 0,2% par rapport à l'année dernière. À Bruxelles, contrairement aux maisons d'habitation, le prix moyen des appartements a diminué de 1% au cours de l'année.

Évolution des prix moyens des maisons, en €	2014	2015
Flandre	250 000	259 349
Wallonie	176 000	176 478
Bruxelles	410 000	437 547
Belgique	233 000	235 502

Source : Baromètre des Notaires

Évolution des prix moyens des appartements, en €	2014	2015
Flandre	204 402	209 615
Wallonie	155 000	155 373
Bruxelles	228 000	225 504
Belgique	204 101	205 125

Source : Baromètre des Notaires

La croissance lente mais continue des prix résidentiels en Belgique observée depuis 2010 se confirme donc.

La raréfaction des terrains à bâtir pousse leur prix à la hausse, principalement à Bruxelles.

Le prix des terrains à bâtir affiche une croissance continue depuis de nombreuses années dans les trois régions du pays, les niveaux de prix au mètre carré observés varient toutefois fortement entre régions.

Ainsi, le prix par m² d'un terrain à bâtir en Wallonie avoisine les € 55. En Flandre, le prix grimpe à plus de 180 €/m² tandis qu'à Bruxelles, il s'affiche à plus de 62 €/m² en 2015.

Outre leur augmentation de prix au m², la raréfaction des terrains à bâtir pose la question de leur utilisation dans les années à venir. En effet, la pression démographique est forte et la densification apparaît comme un moyen de répondre à un besoin de logements croissants sur le territoire belge, et en particulier bruxellois. La Région de Bruxelles-Capitale mène d'ailleurs plusieurs réflexions sur la densification de ces dernières friches

ou terrains à bâtir pour accueillir les 10% de population supplémentaire attendue d'ici 2030.

Évolution du prix des terrains par m ²	2014	2015*
Flandre	179	180 – 185
Wallonie	50	50 – 55
Bruxelles	618	620 – 630
Belgique	117	120 – 125

Source : Ministère de l'Economie

* Estimations

À Bruxelles, le loyer moyen d'une habitation est également orienté à la hausse.

Sans surprise, Bruxelles est le plus grand marché locatif du pays, dû notamment à la présence importante d'expatriés, une plus faible propension de propriétaires et des prix à l'acquisition plus élevés, orientant la population vers davantage de location.

L'augmentation de la population bruxelloise, mais aussi la part croissante de locataires au sein de cette population ont exercé une pression forte sur les loyers ces dernières années.

Ainsi, les loyers ont augmenté de plus de 20% sur ces 10 dernières années. Selon l'Observatoire des loyers, le loyer moyen à Bruxelles tourne autour de € 680 à € 700 par mois en 2015.

De fortes disparités sont observées entre communes. Les loyers les plus faibles sont enregistrés dans des communes comme Anderlecht, Saint-Josse-Ten-Noode ou Molenbeek, autour de 600 €/mois tandis qu'ils atteignent facilement plus de 900 €/mois en moyenne dans des communes comme Uccle, Woluwé-Saint-Pierre ou Woluwé-Saint-Lambert.

La population belge va augmenter fortement, principalement dans les grandes villes du pays.

Les dernières projections démographiques publiées par le Bureau Fédéral du Plan confirment les prévisions précédentes, à savoir une croissance positive de la population belge à long terme. Ces prévisions sont

basées sur des hypothèses tenant compte de la crise économique et financière et de leurs impacts pour les perspectives à court terme. À long terme, ces perspectives démographiques s'inscrivent dans un scénario d'organisation sociétale inchangée.

À noter que ces prévisions ont été réalisées avant l'important afflux de réfugiés en Europe. Ces derniers auront très certainement un impact sur la croissance démographique, à l'échelle européenne, dans les années à venir.

La population belge continue à augmenter suite à l'augmentation de l'espérance de vie, grâce à une fécondité revue à la hausse et un solde migratoire important. Ainsi, à l'horizon 2030, la population belge devrait atteindre 11 950 000 habitants contre 11 200 000 actuellement, ce qui représente une augmentation de plus de 6,5%. La Belgique est parmi les pays européens les plus dynamiques en termes de croissance de la population.

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

- La population bruxelloise devrait en effet augmenter de plus de 10% dans les prochaines années pour atteindre 1 300 000 habitants en 2030 ;
- En Flandre, la croissance attendue est de l'ordre de 5% (+ 400 000 habitants environ) ;
- La Wallonie se situe entre ces deux extrémités, avec une croissance prévue autour de 7% d'ici 2030, soit + 270 000 habitants par rapport à aujourd'hui.

Il est important de noter que cette pression démographique va de pair avec une augmentation plus rapide du nombre de nouveaux ménages en Belgique, suite notamment au vieillissement de la population (le taux de dépendance des personnes âgées devraient en effet sensiblement augmenter dans les années à venir) et à l'émergence de nouvelles formes de vie commune.

Le Bureau du Plan estime en effet que le nombre de ménages va passer de 4,8 millions en 2013 à quelque 5,3 millions en 2030 (+ 11%). Cela représente une croissance annuelle de plus de 33 000 ménages à l'échelle du territoire national.

La taille moyenne des ménages devrait continuer à diminuer, passant de 2,26 individus par ménage en 2013 à 2,17 en 2030. Cette évolution s'explique par une augmentation du nombre de ménages isolés et des

familles monoparentales. C'est en Région bruxelloise que le nombre de ménages augmente le moins, 9% à l'horizon 2030, contre 10% en Flandre et 13% en Wallonie.

Cette croissance démographique soutenue et ces évolutions sociétales entraînent une demande importante de logements supplémentaires à l'échelle belge. Elles impliquent également un changement dans la manière de vivre, et appellent donc à de nouvelles typologies d'habitat dans les années à venir. La pression est la plus forte à Bruxelles où plus de 3 500 à 5 000 nouveaux logements devraient être mis à disposition annuellement pour accueillir l'augmentation de la population. Ceci dans un contexte de réserves foncières limitées.

La situation est tendue en Flandre également, cette dernière a d'ailleurs annoncé plusieurs fois devoir prendre des mesures en matière de densification résidentielle, et mettre un frein à l'habitat pavillonnaire classique. La situation est moins sensible en Wallonie qui dispose encore de nombreux terrains à bâtir, mais les autorités appellent à la vigilance face à la pression démographique croissante.

Le marché des appartements en Région de Bruxelles-Capitale.

À Bruxelles, bien que la pression démographique soit moins forte que durant la période 2010 – 2014 (où plus de 6 000 nouveaux ménages étaient enregistrés par an), elle demeure toutefois importante. Les perspectives démographiques annoncent une augmentation croissante du nombre de ménages, et par conséquent, du nombre de logements supplémentaires nécessaires pour accueillir cette population. Ainsi, de l'ordre de 3 000 logements par an seront nécessaires durant la période 2016 – 2018, et cette demande devrait atteindre plus de 4 000 unités par an d'ici 2030.

Cette demande contraste avec la nouvelle offre annuelle enregistrée sur le territoire bruxellois. En effet, si durant la période 2003 – 2010, de l'ordre de 4 000 nouveaux logements étaient autorisés par permis d'urbanisme, depuis 2011, le nombre de nouveaux logements autorisés tourne davantage autour de 3 200 – 3 500 logements par an. Si les procédures de délivrance des permis d'urbanisme, souvent longues et complexes, expliquent partiellement cette diminution, la raréfaction du foncier et les capacités d'absorption de tels projets,

beaucoup plus coûteux que des biens secondaires, ont également un impact.

Au vu de la croissance moyenne annuelle de 3 500 nouveaux ménages à Bruxelles, il faudra veiller à conserver, voire augmenter, la production annuelle pour faire face au défi démographique, sur un territoire de plus en plus bâti.

À Bruxelles, le marché des biens résidentiels neufs suscitent toujours autant d'intérêt mais les prix élevés constituent un frein pour une partie importante de la population.

Le marché des biens résidentiels neufs continue à susciter beaucoup d'intérêt, dans le chef des développeurs et des acquéreurs, tant à l'échelle belge que bruxelloise. Ainsi, de l'ordre de 45 000 nouveaux logements sont autorisés annuellement par permis de bâtir sur le territoire national. Environ 40% de ces demandes concernent un logement unique, les 60% restants sont donc des bâtiments comprenant au minimum deux logements.

À Bruxelles en particulier, vu le vieillissement du bâti actuel et l'augmentation des normes de performances énergétiques exigées, on constate un certain désintérêt pour les logements dits « secondaires », souvent énergivores et plus coûteux à rénover.

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

Ainsi, pour un prix moyen de l'ordre de € 2 200 à € 2 300 par mètre carré à Bruxelles (biens neufs et biens secondaires confondus), le prix du résidentiel neuf est plus élevé :

- Le prix moyen d'un bien neuf, dans une localisation standard et pour un niveau de finition standard, tourne entre € 2 500 et € 3 000 par mètre carré ;
- Dans les quartiers plus demandés et/ou des projets de qualité, le prix moyen est plus élevé, de l'ordre de € 3 000 à € 3 500 par mètre carré ;
- Pour les meilleures localisations et les projets les plus qualitatifs, le prix moyen dépasse les € 4 000 par mètre carré. Ces projets sont toutefois plus rares et les délais de commercialisation y sont plus longs.

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

Annoncée par le passé comme une solution à la croissance démographique et également comme élément salvateur pour le marché des bureaux (à l'époque, plus de 13% de vacance locative), la reconversion de bureaux en immeubles résidentiels se poursuit.

Elle semble toutefois avoir atteint un sommet il y a 18 à 24 mois. À l'heure actuelle, ce sont de l'ordre de 80 000 m² de bureaux obsolètes qui sont reconvertis annuellement, essentiellement à des fins résidentielles.

Ce type de projets semble davantage destiné à une clientèle plus aisée, capable de payer plus de € 3 500 du mètre carré, car la reconversion a un coût important qui se répercute inévitablement dans les prix de vente de ces projets.

Conclusions

Le marché résidentiel belge affiche une belle stabilité depuis de nombreuses années. Les prix y sont en augmentation légère et continue depuis 2010 et l'activité est particulièrement dynamique depuis 18 mois. L'année 2015 a su profiter de taux d'intérêt historiquement bas et d'une embellie économique.

Plusieurs éléments, tant positifs que négatifs, sont à prendre en considération pour l'évolution du marché résidentiel en 2016 :

- la croissance démographique va se poursuivre en Belgique, à un rythme soutenu ;
- la crise des réfugiés soulève de nombreuses questions quant à leur accueil et leurs perspectives d'hébergement futur ;
- les taux d'intérêt devraient vraisemblablement remonter dans les mois à venir, ce qui pourrait entraîner une diminution de l'activité résidentielle ;
- les récentes secousses observées sur les marchés boursiers asiatiques, l'évolution de la croissance économique en Chine et l'évolution du prix du pétrole sont également de nature à impacter les marchés européens.

Il faut toutefois garder à l'esprit que la Belgique a toujours montré une grande stabilité face aux secousses économiques. Le cadre clair dont elle

dispose, l'absence d'élections jusqu'en 2019 et cette forte croissance démographique sont autant d'éléments de nature à assurer une certaine stabilité au marché résidentiel.

Caractéristiques principales du marché résidentiel belge

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

Le **montant du loyer** est librement négocié et fixé entre le locataire et le bailleur. En principe, les loyers sont indexés annuellement (si l'indexation est prévue dans le contrat de bail⁽¹⁾).

Les charges communes sont à charge du locataire (à condition que ce soit prévu dans le contrat de bail⁽²⁾).

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

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

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

Tout bail relatif à la résidence principale est réputé être conclu pour une durée de neuf ans. Le preneur a le droit de résilier le bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une

indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le bail prend fin la première, deuxième ou troisième année.

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

Le bailleur dispose d'autres moyens de résiliation spécifiques (pour travaux de rénovation ou s'il veut lui-même occuper les lieux loués).

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

La réglementation relative aux baux des résidences principales a été régionalisée depuis le 1^{er} juillet 2014 suite à la sixième réforme de l'État. Chaque région a annoncé qu'elle étudiait les améliorations qu'elle souhaiterait apporter à cette réglementation, mais à ce jour sans décision concrète à ce jour. La réglementation existante reste d'application jusqu'à ce qu'une communauté ou une région décide de modifications ou de nouvelles règles.

(1) Ce qui est la règle générale pour les baux conclus par Home Invest Belgium.
(2) Ce qui est la règle générale pour les baux conclus par Home Invest Belgium.

RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la société immobilière règlementée publique HOME INVEST BELGIUM à la date du **31 décembre 2015**.

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 bien. La Valeur d'Investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente 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 l'immobilier résidentiel, la Juste Valeur tient partiellement compte d'une potentielle plus-value en cas de vente par appartement ;
- 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 2.500.000 EUR.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne en effet un taux moyen de coûts de transaction de 2,5% pour les immeubles vendus en bloc d'une Valeur d'Investissement de plus de 2.500.000 EUR.

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

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

- 1) Le patrimoine est constitué de 82,40% d'immeubles résidentiels – dont 1,88% de maisons de repos –, de 14,04% de superficies commerciales et de 3,56% de surfaces de bureaux ¹
- 2) Le taux d'occupation du parc immobilier, au 31 décembre 2015, est de 90,31%²
- 3) La moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 2,34% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

(1) Ces calculs sont établis sur base de paramètres qui divergent de ceux utilisés par Home Invest Belgium ; ils sont basés sur la valeur d'investissement du portefeuille et englobent les immeubles destinés à la vente.

(2) Le taux d'occupation diverge de celui publié par Home Invest Belgium qui constitue un taux d'occupation moyen sur l'ensemble du semestre de l'exercice, hors les immeubles destinés à la vente, les projets de développement et les immeubles faisant l'objet de grandes rénovations.

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 2015, s'élève à **EUR 347.391.000** (trois cent quarante-sept millions trois cent nonante et un mille euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM, au 31 décembre 2015, correspondant à la Juste Valeur (fair value') au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **EUR 315.804.000** (trois cent quinze millions huit cent quatre mille euros).

Bruxelles, le 15 janvier 2016

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Christophe Ackermans¹ – MRICS – Director²



ArchView



(1) SPRL

(2) Courrier de l'expert immobilier du 15 janvier 2016 littéralement reproduit avec son accord.

Adresse des immeubles et projets

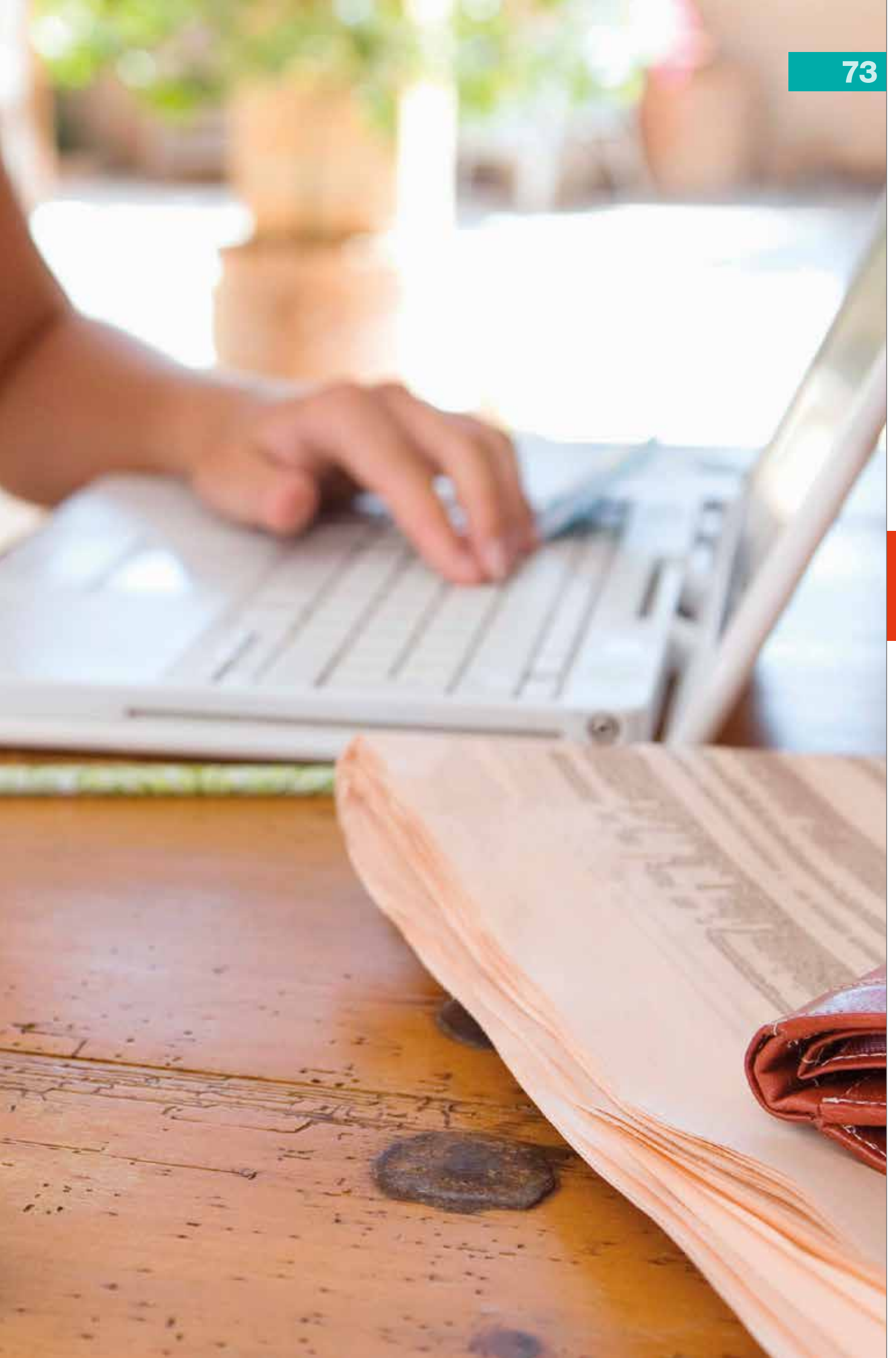
n°	Dénomination	Commune	Adresse
1.	The Link	Auderghem	Rue Maurice Charlent, 51-53
2.	Belliard 21	Bruxelles	Rue Belliard, 21
3.	Clos de la Pépinière	Bruxelles	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9
4.	Joseph II	Bruxelles	Rue Joseph II, 21
5.	Lebeau	Bruxelles	Rue Lebeau, 55-57
6.	Livingstone	Bruxelles	Avenue Livingstone
7.	Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21
8.	Trône	Bruxelles	Rue du Trône
9.	Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96
10.	Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29
11.	ArchView	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13
12.	Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10
13.	Belgrade	Forest	Rue de Belgrade, 78-84
14.	Les Jardins de la Cambre	Ixelles	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75
15.	Charles Woeste (appartements)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306
16.	Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4
17.	Baeck	Molenbeek-St-Jean	Rue Joseph Baeck, 22-46
18.	Lemaire	Molenbeek-St-Jean	Rue Joseph Lemaire, 13-15
19.	La Toque d'Argent	Molenbeek-St-Jean	Rue Van Kalcq, 30-32
20.	Sippelberg	Molenbeek-St-Jean	Avenue du Sippelberg, 3-5
21.	Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71
22.	Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 121-125
23.	Jourdan 85	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 85
24.	Lambermont	Schaerbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15
25.	Melkriek	Uccle	Rue du Melkriek, 100
26.	Ryckmans	Uccle	Avenue Rijkmans, 5-19
27.	Les Erables	Woluwé-St-Lambert	Avenue de Calabre, 30-32
28.	Les Mélèzes	Woluwé-St-Lambert	Avenue de Calabre, 34-38
29.	Voisin	Woluwé-St-Pierre	Rue Montagne au Chaudron, 13
30.	Reine Astrid	Kraainem	Avenue Reine Astrid, 278
31.	Marcel Thiry 204C	Woluwé-St-Lambert	Avenue Marcel Thiry, 204C
32.	Ariane - The Horizon	Woluwé-St-Lambert	Avenue Marcel Thiry, 208
33.	Grote Markt	Saint-Nicolas	Grote Markt, 32
34.	City Gardens	Louvain	Petermannenstraat, 2A-2B - Ridderstraat, 112-120
35.	Haverwerf	Malines	Haverwerf, 1-10
36.	Gent Zuid	Gand	Woodrow Wilsonplein, 4
37.	Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4
38.	Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne, 55
39.	Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14
40.	Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14
41.	Léopold	Liège	Rue Leopold, 2-8
42.	Mont-Saint-Martin	Liège	Mont Saint Martin, 1
43.	Saint-Hubert 4	Liège	Rue Saint Hubert, 4
44.	Saint-Hubert 51	Liège	Rue Saint Hubert, 51
45.	Florida	Waterloo	Avenue Florida 75 -79
46.	Louvain-la-Neuve CV9	Louvain-la-Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand Rue
47.	Louvain-la-Neuve CV10&18	Louvain-la-Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora
48.	Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56

L'ACTION EN BOURSE

Votre investissement bien logé.

| 74 L'ACTION EN BOURSE
| 78 DIVIDENDE ET RENDEMENT
| 80 STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT





L'ACTION EN BOURSE

+8,8%

PROGRESSION
EN 2015



www.lecho.be

06/05/2015

Chez Home Invest, le dividende est en hausse ininterrompue depuis quinze ans.



Profil des investisseurs en actions Home Invest Belgium

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

Par comparaison à un investissement direct en

immeubles résidentiels, le placement en actions Home Invest Belgium présente en effet plusieurs avantages :

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

L'investisseur en action Home Invest Belgium bénéficie du professionnalisme de la gestion, d'une grande transparence de la SIR grâce à sa gouvernance d'entreprise et des dispositions favorables sur les plans juridique et fiscal (pour plus de détails : voir le chapitre « Document permanent »).

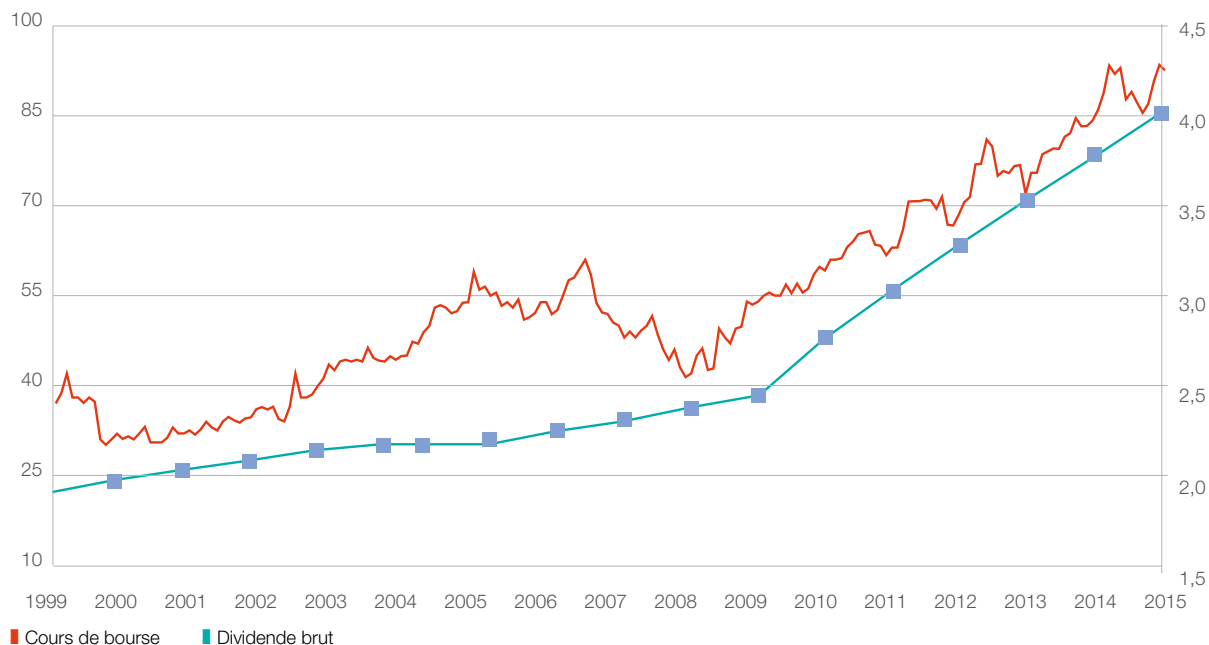
Évolution du cours de bourse

L'action Home Invest Belgium est cotée sur Euronext Brussels (HOMI) depuis le 16 juin 1999. Au cours de l'exercice 2015, Home Invest Belgium a réalisé des opérations immobilières stratégiques, ce qui a été bien accueilli par les marchés et par les investisseurs. L'action Home Invest Belgium a ainsi connu en 2015 une progression notable de 8,8% entre le 2 janvier 2015 (cours d'ouverture à €85,10) et le 31 décembre 2015 (cours de clôture à €92,59), sans tenir compte du dividende distribué au mois de mai 2015 et de l'acompte sur dividende du mois de décembre 2015.

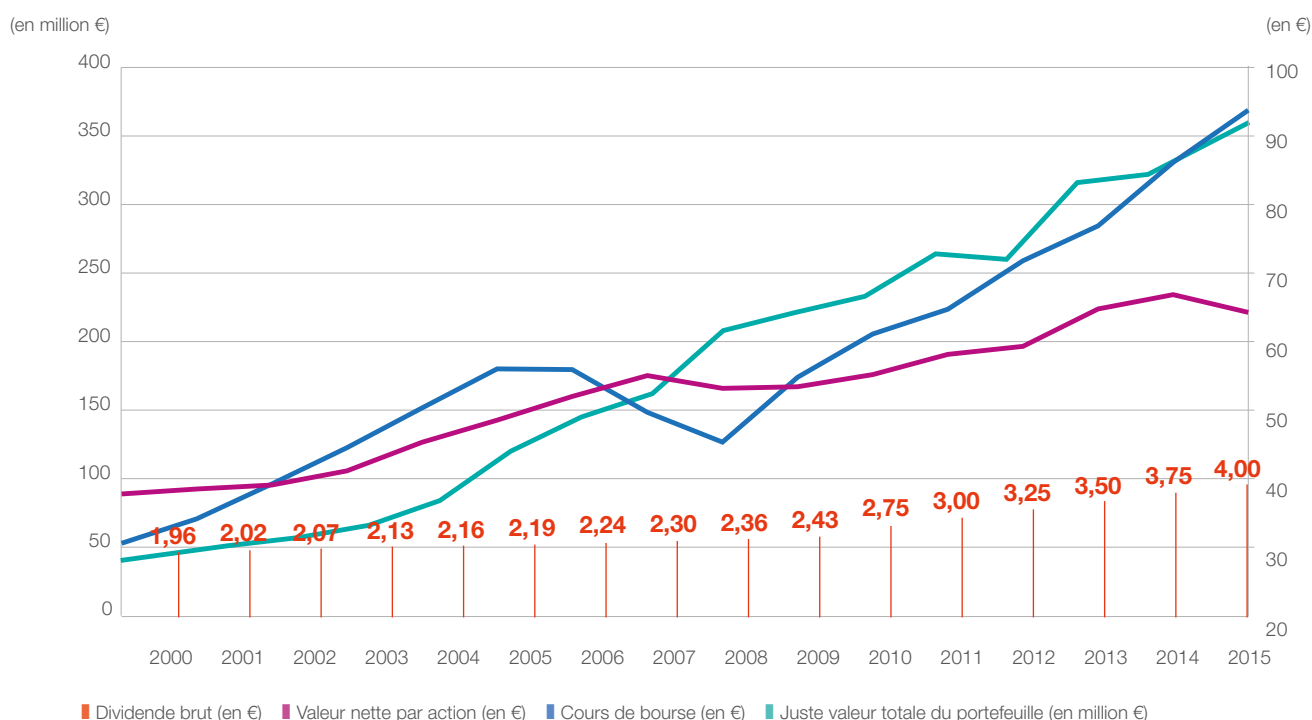
L'action Home Invest Belgium a affiché une hausse importante pendant la période allant de janvier à avril 2015, atteignant un sommet à €95,50 le 11 mars, avant de baisser jusqu'en fin août sous l'influence des variations enregistrées sur les marchés boursiers et les effets des annonces d'augmentation du précompte mobilier sur les dividendes ; elle a ensuite connu une période de remontée continue jusqu'à la fin de l'année.

La moyenne totale des cours de clôture de l'exercice 2015 a été de €89,58.

Évolution du cours de bourse et du dividende brut (en €)



Comparaison entre le dividende brut, la valeur nette par action, le cours de bourse et la juste valeur du portefeuille

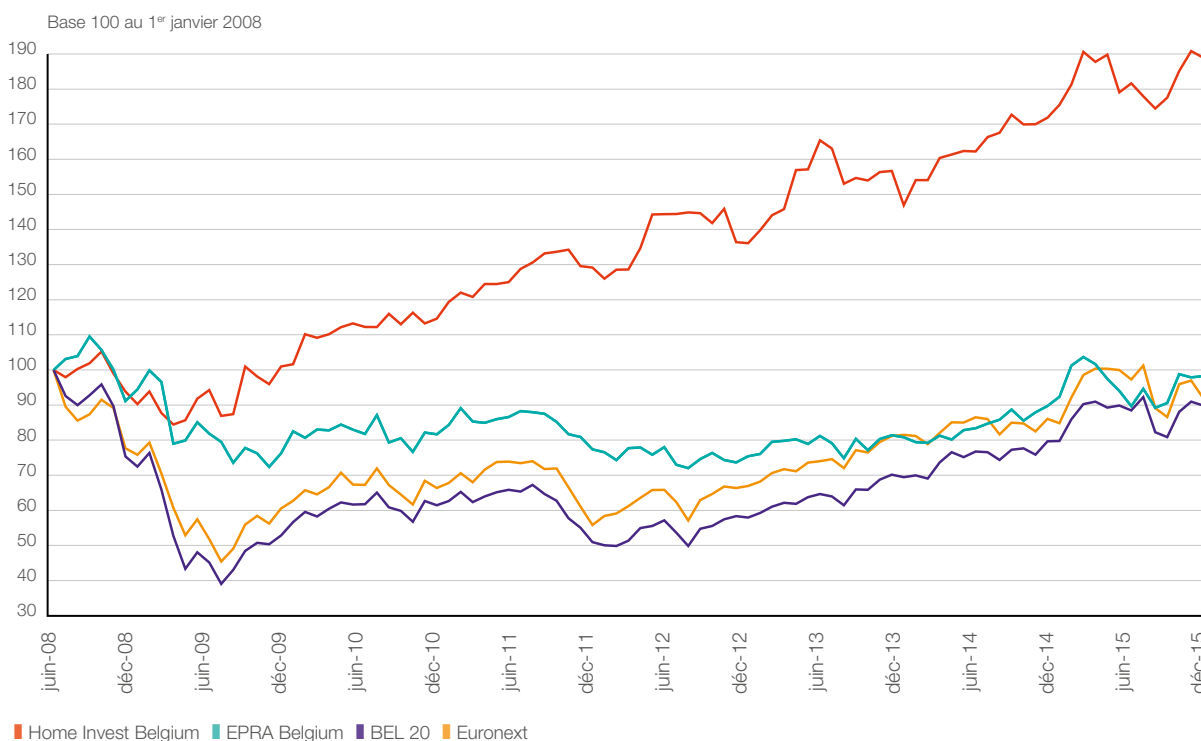


Évolution des indices BEL 20 – EPRA Belgium¹

Le graphique 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 janvier 2008.

La bonne performance de l'action Home Invest Belgium au cours de l'exercice 2015 (+8,8%) est à mettre en parallèle avec l'évolution de l'indice du BEL 20 (+12,6%) et avec le secteur des SIR belges, reflété par l'indice sectoriel EPRA Belgium (+7,4%) au cours de la même période.

Comparaison de l'évolution du cours de bourse de Home Invest Belgium par rapport à divers indices



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

Au cours de l'exercice 2015, la valeur nette par action a connu une diminution de 3,9% par rapport à son niveau en début d'exercice, passant de €66,15 à €63,60 au 31 décembre 2015. Cette diminution est consécutive au paiement, pour la première fois, d'un acompte sur dividende effectué en décembre 2015 et venant directement en diminution des fonds propres.

À noter que la valeur nette par action est maintenant supérieure de 84,6% à son niveau de €34,46 lors de l'introduction en bourse en juin 1999. Cette évolution reflète la qualité des investissements immobiliers négociés par Home Invest Belgium et la bonne gestion de ses actifs, tant en termes d'entretien ou de rénovation que de réalisation des ventes. L'action Home

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

Invest Belgium s'est traitée avec une prime par rapport à la valeur nette par action publiée, et ce au cours de l'ensemble de l'exercice 2015.

À la date du 31 décembre 2015, le cours de clôture s'élevait à €92,59 et présentait une prime de 45,58% par rapport à la valeur nette par action de fin d'exercice. La prime calculée par rapport à la valeur nette par action hors IAS 39 (€65,80) s'élève à 40,7%.

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



Brusselseconomic.com

05/05/2015

(...) la société est capitalisée en bourse à hauteur de 289 millions d'euros et comprend un taux d'occupation de 94,59% de ses immeubles, qui en fait une des entreprises immobilières les plus rentables et florissantes du marché belge.



Données par action

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Cours de bourse (en €)						
Le plus élevé	€95,50	€87,00	€82,35	€72,00	€67,99	€61,50
Le plus bas	€81,95	€73,50	€69,27	€62,90	€58,87	€53,00
Au dernier jour de l'exercice	€92,59	€85,10	€76,00	€71,00	€64,05	€60,50
Cours moyen	€89,58	€80,91	€76,03	€68,59	€62,99	€56,60
Rendement du dividende brut¹	4,32%	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividende (en €)						
Brut	€4,00	€3,75	€3,50	€3,25	€3,00	€2,75
Net ²	€3,3700	€3,1875	€2,9750	€2,7625	€3,00	€2,75
Volume						
Volume journalier moyen	1 058	996	703	1 036	902	833
Volume annuel	270 860	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
Nombre d'actions total au 31 décembre	3 160 809	3 160 809	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Capitalisation boursière au 31 décembre	€293 mio	€269 mio	€232 mio	€217 mio	€197 mio	€171 mio
Free float	47,08%	46,59%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Vélocité³	18,20%	17,26%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Pay out ratio (au niveau statutaire)	95,81%	88,93%	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%

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

(2) A partir du 1^{er} janvier 2016, le précompte mobilier est passé à 27%.

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

DIVIDENDE ET RENDEMENT

Dividende

Home Invest Belgium s'attache à offrir à ses actionnaires, sur une longue période, un dividende en augmentation au moins égale sinon supérieure à l'inflation. Entre **2000 et 2015**, le dividende brut est ainsi passé de € 1,96 à € 4,00 par action, soit une augmentation de 104,1% en l'espace de 16 ans et demi, ou une **hausse annuelle moyenne de 6,5%**.

Sur base des résultats trimestriels au 30 septembre 2015, de la diminution des frais de financement et des perspectives générales à moyen et long terme de l'évolution du portefeuille et du marché résidentiel locatif, le Conseil d'administration a décidé le 28 octobre 2015 de revoir sa politique de distribution de dividendes en l'alignant sur les tendances observées sur les marchés internationaux.

La société a distribué le 7 décembre 2015 un acompte sur dividende payable en espèces. Le coupon n° 19 a donné droit aux actionnaires à un acompte sur dividende de € 3,75 brut ou € 3,1875 net par action (après déduction du précompte mobilier en vigueur à cette date de 15%).

La société a l'intention de poursuivre, pendant plusieurs exercices, le paiement d'un acompte sur dividende en décembre et d'un solde de dividende en mai.

Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 3 mai 2016 et sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2015, la distribution du solde du dividende de **€ 0,25 brut par action** sera proposée, ce qui résulte en un dividende total pour l'exercice 2015 de € 4,00 brut par action.

Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance remarquée de 6,7% par rapport au dividende brut de € 3,75 distribué au titre de l'exercice 2014, le taux de distribution restant à un niveau soutenable de 95,81%.

La croissance dividendaire, sensiblement plus forte depuis 2011, est, entre autres, rendue possible par la

progression du volume des arbitrages sur portefeuille, dont l'objectif est fixé par le Conseil à 4% l'an.

À noter que, depuis la création de la SIR, une partie non négligeable des bénéfices de chaque exercice a été reportée à nouveau, pour s'élever actuellement, au niveau consolidé, à **€ 5,75 par action**, avant affectation bénéficiaire des résultats 2015. Cette réserve devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

Précompte mobilier

Suivant la nouvelle législation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 (loi relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat), le dividende payé en 2016 par la SIR sera soumis à un **précompte mobilier de 27%**. L'acompte sur dividende distribué au mois de décembre 2015 a quant à lui bénéficié du régime applicable à cette date aux SIR résidentielles, à savoir un précompte de 15%.

Il en ressort que le dividende net proposé se montera à **€ 3,37**.

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



www.lecho.be

07/12/2015

Home Invest Belgium a eu la brillante idée en décidant (...) de revoir sa politique de distribution de dividendes en l'alignant sur les tendances observées sur les marchés internationaux.





The Link

Rendement

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

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

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

16 ans et demi s'élèverait à 13,87%, 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 9,65% par an sur la période 1999-2015.

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

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

(1) Sur base de chiffres consolidés à partir de 2005.

(2) Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette par action pendant l'exercice.

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

(4) Ramené sur douze mois (12/19^{ème})

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

Selon les notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2015, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten*¹	737 553	23,33%
BMVO 2014 Bugarlijke Maatschap	510 960	16,17%
Stavos Luxembourg	118 455	3,75%
VOP SA	102 575	3,25%
M. Hans Van Overstraeten	2 892	0,09%
M. Johan Van Overstraeten	856	0,03%
M. Bart Van Overstraeten	855	0,03%
M. Liévin Van Overstraeten	850	0,03%
COCKY SA	110	0,00%
AXA Belgium SA*²	537 830	17,02%
M. Antoon Van Overstaeten	121 916	3,86%
Les Assurances Fédérales*	105 296	3,33%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan*	102 792	3,25%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,63%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,63%
Autres actionnaires nominatifs	67 377	2,13%
Total connu	1 672 764	52,92%
Free float	1 488 045	47,08%
Total général	3 160 809	100,00%

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

(1) Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 80% par la société de droit commun BMVO 2014 et à 20% par fondation «Stichting Administratiekantoor Stavos». La société de droit commun BMVO 2014 est contrôlée à 47% par Stichting Administratiekantoor Stavos et à 53% par la société de droit commun Van Overstraeten. Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky NV est contrôlée à 99,9% par la société de droit commun Van Overstraeten qui à son tour est contrôlée à 100% par la fondation «Stichting Administratiekantoor Stavos». VOP est contrôlée à 99,9% par Stavos Luxembourg SA.

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

Vente forcée des actions au porteur

Conformément à l'article 11 de la loi du 14 décembre 2005 Home Invest Belgium a procédé à la vente des titres au porteur dont les titulaires ne se sont pas fait connaître à la date du 17 juillet 2015. Cette vente a eu lieu le 3 août 2015 sur le marché d'Euronext Brussels (cf. communiqué de presse du 17 juin 2015) et concernait 260 actions. Le prix moyen de la vente s'élevait à €87,504 par action. La vente a été réalisée avec l'intervention de la banque BNP Paribas Fortis SA.



L'Investisseur
22/12/2015

Son taux d'endettement (<40%) devrait permettre à ce spécialiste en appartements de poursuivre son expansion.



The Link



Trône

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

- | 84 ORGANES DE DÉCISION
- | 97 RAPPORT DE RÉMUNÉRATION
- | 103 RÉGLEMENTATIONS ET PROCÉDURES



ORGANES DE DÉCISION

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.¹

Code de référence

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

www.corporategovernancecommittee.be

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 ») :

- l'évaluation de la contribution individuelle de chaque administrateur et membre des Comités spécialisés (« assessment »), se fait de manière continue (et non pas périodique), compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil d'administration, et lors des renouvellements de mandats (dérogation au principe 4.11) ;

- les règles de rémunération des membres de la Direction effective peuvent potentiellement diverger des recommandations reprises dans le Code 2009 ; voir ci-après « Rapport de rémunération » (dérogation au point 7.18).

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

La Charte de gouvernance est complétée par les documents suivants, qui en font partie intégrante :

- le règlement de gestion des risques ;
- et le règlement d'audit interne.

(1) La Déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie intégrante du Rapport de gestion.



De gauche à droite: Guillaume H. Botermans, Liévin Van Overstraeten, Sophie Lambrighs, Laurence de Hemptinne, Koen Dejonckheere, Johan Van Overstraeten, Eric Spiessens, Wim Aurousseau

Conseil d'administration

Événements survenus dans le courant de l'exercice 2015

L'Assemblée générale ordinaire du 5 mai 2015 a décidé de nommer, avec l'approbation de la FSMA, **Madame Laurence de Hemptinne**, avec effet immédiat, en qualité d'administrateur indépendant jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2019.

L'Assemblée a par ailleurs également renouvelé, avec l'approbation de la FSMA :

- les mandats d'administrateurs indépendants de **Monsieur Koen Dejonckheere** et de **Monsieur Eric Spiessens** ;
 - les mandats d'administrateurs non-exécutifs de **Monsieur Wim Aurousseau** et de **Monsieur Johan Van Overstraeten** ;
- pour une durée de quatre ans se terminant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2019.

Composition actuelle

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

Le Conseil d'administration est bien conscient des recommandations de la Commission «corporate governance» du 11 janvier 2011 et des dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés, en ce qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration doivent être de sexe différent de celui des autres membres.²

La proportion étant actuellement de 25%, le Conseil veillera à s'y conformer pour **l'exercice social 2019**.

(2) La nouvelle réglementation imposant le quota entrera en vigueur respectivement le 1^{er} janvier 2017 pour les sociétés cotées dont l'exercice comptable se clôture au 31 décembre et le 1^{er} juillet 2017 pour celles dont l'exercice comptable se clôture au 30 juin. Les petites sociétés cotées ou les sociétés cotées dont le flottant est inférieur à 50% ont, contrairement aux autres sociétés, une période supplémentaire de deux ans pour se conformer aux nouvelles exigences légales. Home Invest Belgium répond au premier critère, à savoir: elle est une «petite société cotée» puisqu'elle a, sur une base consolidée, a) un nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes au cours de l'exercice concerné; et b) un chiffre d'affaires net annuel inférieur ou égal à € 50 000 000.



Guillaume H. Botermans



Liévin Van Overstraeten



Sophie Lambrighs



Wim Aourousseau

Le « curriculum vitae » des administrateurs peut être résumé comme suit :

Guillaume H. Botermans

Président, Administrateur indépendant

Âgé de 54 ans, M. Botermans est licencié et agrégé en sciences commerciales consulaires et financières (Jury ICHEC et Saint-Louis), et licencié en économie européenne (ULB). Il a rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe Paribas, notamment au niveau de la gestion des certificats immobiliers. Il est associé gérant de Arm-Stones Partnership SPRL, administrateur de Pro Materia ASBL et de Art me Now SPRL, administrateur de Home Invest Development, Paribacert Ist, Paribacert IIst, Paribacert IIIst, Immorente*, Artesimmo*, Arm-Stones Partnership SPRL, M2 SA et Gemofi SA.

Liévin Van Overstraeten

Vice-président, Administrateur (représentant du groupe Van Overstraeten)

Âgé de 59 ans, M. Van Overstraeten est licencié en droit (KUL 1982) et licencié en management PUB (Vlerick 1983). Il dispose d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur immobilier, des centres sportifs et de la transformation du bois, en Belgique et en Roumanie. Il est Administrateur délégué de VOP SA et administrateur de Immovo SA, Sippelberg SA, Rolem Belgium SA, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014, Robelproduct SRL* (Roumanie), Robel Doors SRL* (Roumanie), Belconstruct SRL* (Roumanie), Immorobel SRL* (Roumanie) et C&C SRL* (Roumanie).²

Entretemps, la société Robel Doors SRL - dans laquelle M. Liévin Van Overstraeten était respectivement administrateur et représentant d'une société qui détenait un mandat d'administrateur - a fait faillite. Il ressort

toutefois des vérifications faites par le liquidateur, telles que confirmées dans son courrier du 7 février 2014, qu'il n'a pas identifié des indices conformément auxquels la société ou ses administrateurs auraient commis des irrégularités. Aucune action judiciaire n'a par ailleurs été lancée par les créiteurs contre les administrateurs. Il s'agit d'une faillite intervenue en 2010 dans le contexte de la crise financière internationale.

À ce jour, elle n'est pas encore clôturée.

Sophie Lambrighs

Administrateur délégué, dirigeant effectif

Âgée de 44 ans, Mme Lambrighs a obtenu un diplôme de master en ingénieur civil des constructions (ULB) et d'executive master en management (ULB). Elle a démarré sa carrière dans la construction, exerçant des fonctions liées à la conception de bâtiments et ouvrages d'art (chez Spie, BGroup et Ergon), et a rempli diverses fonctions à responsabilités dans le secteur immobilier au sein des sociétés Axa Belgium, Immobil et Retail Estates.

Elle a également été chargée d'enseignement à l'ULB. Elle est administrateur de Retail Estates*, Parc de l'Alliance SA*, Immobilière de Corroye-le-Granbonpré SCRL*, Gateway SA*, Greendog SA*, ainsi que de diverses filiales immobilières d'Axa Belgium SA³. Elle est gérante de Zou2 SPRL, et Zou2 SPRL est Administrateur délégué de la société Home Invest Development et administrateur d'Immobel.²

Wim Aourousseau

Administrateur (représentant de l'actionnaire AXA)

Âgé de 44 ans, M. Aourousseau est licencié en sciences économiques appliquées et finance (UA) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises,



Laurence de Hemptinne



Koen Dejonckheere



Eric Spiessens



Johan Van Overstraeten

notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique. Il exerce actuellement la fonction de Chief Investment Officer auprès d'Axa Belgium.

Laurence de Hemptinne

Administrateur indépendant

Âgée de 52 ans, Mme de Hemptinne est licenciée en droit de l'ULB et a été avocat au Barreau de Bruxelles durant plusieurs années. Elle a ensuite été journaliste économique et juridique. Spécialisée dans les thèmes liés au marché immobilier, à l'urbanisme et à la fiscalité immobilière, elle a collaboré pendant près de dix ans avec diverses publications et principalement avec La Libre Belgique. Elle a créé Editions & Séminaires SA, une société dédiée à l'édition d'ouvrages et à l'organisation de séminaires liés à l'immobilier. Elle est Administrateur délégué de cette société, fonction qu'elle occupe toujours actuellement.

Koen Dejonckheere

Administrateur indépendant

Âgé de 47 ans, M. Dejonckheere a obtenu un diplôme d'ingénieur civil (Gand) et un MBA (IEFSI-ECHEC, Lille-France). Il est le CEO de Gimv nv, Noorderman nv, Invest at Value nv et est Administrateur de Capman Plc (Finlande), TDP nv, AZ Delta vzw (hospital group), Roularta nv/sa, Enternext nv/sa, Belgian Venture Capital & Private Equity Association vzw/asbl, Biotechfonds Vlaanderen nv, Gimv Arkiv Technology Fund nv, Voka-VEV. Il est Président de L'Association belge des Sociétés Cotées asbl et Administrateur de European Issuers aisbl/ivzw. Il est également membre du Comité de direction de VBO-FEB.²

Eric Spiessens

Administrateur indépendant

Âgé de 55 ans, M. Spiessens est licencié en sociologie (KU Leuven), agrégé de l'enseignement secondaire, ingénieur en sciences sociales (KU Leuven). Il a rempli diverses fonctions à responsabilité, notamment au sein du groupe ARCO*.

Il est membre du Comité de direction d'Auxipar NV*. Il est administrateur de Gimv NV*, Auxipar NV, VEH CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi NV, DG Infra+ NV*, EPC CVBA, Sint-Jozefskredietmaatschappij NV et Livingstones CVBA.²

Johan Van Overstraeten

Administrateur (représentant du groupe Van Overstraeten VOP)

Âgé de 54 ans, M. Van Overstraete dispose d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier. Il est administrateur de VOP SA, Immovo SA, Sippelberg SA, Rolem Belgium SA, Cocky SA, Stavos Luxembourg SA (Grand Duché de Luxembourg), Stichting Administratiekantoor Stavos NV (Nederland), Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten et Burgerlijke Maatschap BMVO 2014. En sa qualité de représentant permanent de Cocky BVBA, il est également Administrateur délégué de Home Invest Development.²

(1) Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

(2) Il s'agit des mandats exercés dans d'autres sociétés au cours des cinq dernières années.

(3) Vepar NV*, Transga SA*, La Tourmaline SA*, Cornaline House SA*, Beran SA*, Sodimco SA*, Leg II Meer BVBA*, Zaventem Properties SA*, Cabesa SA*, Brustar One SA*, Marina Building SA*, Messancy Réalisation SA*, Royaner SA*, Immobilière du Park Hotel SA*, Royawyn SA*, Mucc SA*, Wetinvest III SA*, Blauwe Toren SA*, Parc Louise SA*, Leg II Meer 15 SA*, Lex 65 SA*, Leg II Meer 22-23 SA*, Immo Instruction SA*, Instruction SA*, Treves Leasehold SA*, Treves Freehold SA*, Water-leau SA*, Evers Freehold SA*, Immo Jean Jacobs SA*, QB19 SA*, Immo RAC Hasselt SA*, Parc Léopold*.

Composition

Nom	Fonction	Date de la première nomination	Fin du mandat	Adresse professionnelle	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2015
Guillaume H. Botermans	Président Administrateur indépendant	2 mai 2007	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2016	Arm-Stones Partnership SPRL, avenue Louise 505, 1050 Bruxelles	100%
Liévin Van Overstraeten	Vice-président Administrateur	23 mai 2008	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018	V.O.P. SA, avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles	100%
Sophie Lambrighs	Administrateur délégué	22 juillet 2014	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60 / bte 4, 1200 Bruxelles	100%
Wim Arousseau	Administrateur	12 février 2014	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2019	Axa Belgium SA, boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles	90%
Laurence de Hemptinne	Administrateur indépendant	5 mai 2015	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2019	rue de Ferrière, 1470 Bousval	87,50%
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant	3 mai 2011	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2019	Gimv NV, Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen	100%
Eric Spiessens	Administrateur indépendant	3 mai 2011	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2019	Auxipar NV Urbain Britserslaan 5, 1030 Schaarbeek	100%
Johan Van Overstraeten	Administrateur	18 août 2010	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2019	V.O.P. SA, avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles	100%

Membres honoraires du Conseil d'administration

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

Rapport d'activités

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

Son rôle consiste à :

- déterminer la stratégie de l'entreprise et prendre les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements ;
- établir les comptes semestriels et annuels de la SIR, le rapport financier 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, 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 ;
- l'étude et le choix de lignes directrices pour le développement, la diversification et la stratégie de Home Invest Belgium ;
- la suppression des titres au porteur de la société ;
- le rapport du Comité de nomination et de rémunération ;
- la structure des financements, la politique de couverture du risque de taux et la restructuration de certains instruments de couverture ;
- la composition du Conseil d'administration et de ses différents comités ;
- la convention avec l'expert immobilier ;
- l'organisation interne de la SIR y compris l'audit interne, la gestion des risques et la fonction de compliance ;
- l'analyse des budgets 2015 et 2016 ;
- les modifications au régime de précompte mobilier

dû sur les dividendes distribués par les SIRs résidentielles ;

- l'analyse de l'impact des mesures gouvernementales généralement connues sous le nom de « Tax Shift » sur le business plan de la société.

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

Au cours de l'exercice 2015, 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 17 et 18 des statuts de la société :

- Conformément à l'article 17 des statuts, « hormis les cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés ».
- L'article 18 précise que « hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour. Toute décision du Conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votants ».
- Dans des cas exceptionnels, conformément à l'article 521 du Code des Sociétés, lorsque la nécessité urgente et l'intérêt de la société l'exigent, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par accord écrit unanime des administrateurs. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en œuvre du capital autorisé.

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, de l'analyse et de la préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement, leur approbation définitive restant toutefois confiée au Conseil d'administration.

Le Comité d'investissement s'est réuni 10 fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- **Johan Van Overstraeten**, président du Comité d'investissement, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 10/10 ;
- **Sophie Lambrighs**, Administrateur délégué ; présence au Comité durant l'exercice : 10/10 ;
- **Guillaume H. Botermans**, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 10/10 ;
- **Alain Verheulpen**, représentant AXA Belgium ; présence au Comité durant l'exercice : 8/10.

Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un Comité d'audit – étant donné que la SIR remplit 2 des 3 critères d'exclusion repris à l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés¹ – le Conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place.

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

- **Eric Spiessens**, administrateur et président du Comité d'audit ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;

- **Guillaume H. Botermans**, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- **Liévin Van Overstraeten**, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4.

Le commissaire de la SIR a assisté à trois réunions du Comité d'audit en 2015.

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.

Pendant l'exercice 2015, les points suivants ont notamment été abordés :

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

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 deux fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- **Guillaume H. Botermans**, administrateur indépendant et président du Comité de nomination et de rémunération ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;

(1) En effet, le nombre moyen de salariés est inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice 2015 et le chiffre d'affaires net annuel de l'exercice 2015 est inférieur à €50 millions.

- **Eric Spiessens**, administrateur indépendant ;
présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- **Liévin Van Overstraeten**, administrateur ; 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 de la SIR.

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

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

Au cours de l'exercice 2015, il s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évolution de la composition du Conseil d'administration et la « gender diversification » ;
- l'évaluation des performances des membres du Management pour l'année 2014 et la détermination de leurs honoraires variables pour cet exercice ;
- la détermination d'objectifs individuels pour les membres du Management pour l'exercice 2015.



Ariane - The Horizon



Gent Zuid



Léopold



Résidence Mélodie

Management

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

- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO)²;
- Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO)³.

Composition

Les membres du Management de HIB sont :

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer (CFO)¹ ;

En date du 1^{er} décembre 2015, M. Alexander Hodac⁴, Chief Commercial Officer (CCO,) a décidé de quitter la société. Il a été décidé par le Conseil d'administration de la société de procéder au recrutement d'un nouveau Chief Investment Officer (CIO).



De gauche à droite: Toon Haverals, CDO - Sophie Lambrighs, CEO - Filip Van Wijnendaele, COO et Jean-Luc Colson, CFO.

(1) Pour l'exercice de ses fonctions dans le présent rapport, M Jean-Luc Colson agit en sa qualité de représentant permanent de la SPRL Ylkatt.

(2) Pour l'exercice de ses fonctions dans le présent rapport, M Filip Van Wijnendale agit en sa qualité de représentant permanent de la SPRL FWW Consult.

(3) Pour l'exercice de ses fonctions dans le présent rapport, M Toon Haverals agit en sa qualité de représentant permanent de SPRL HIRES Consult.

(4) M Alexander Hodac exerçait ses fonctions dans la société en sa qualité de représentant permanent de la SPRL AHO Consulting.

Le « curriculum vitae » des membres du Management (ou de leur représentant permanent) peut être résumé comme suit :



Jean-Luc Colson

Chief Finance Officer

Âgé de 41 ans, M. Colson est gradué en comptabilité (HEMES Sainte Marie). Il a rempli diverses fonctions financières notamment chez Axa Belgium, ING Real Estate et Home Invest Development.



Filip Van Wijnendaele

Chief Operating Officer

Âgé de 39 ans, M. Van Wijnendaele est licencié et agrégé en sciences commerciales et consulaires (HUB), et possède un DES en communication d'affaires (KUL) et un post-graduat en immobilier (KULAK). Il a rempli diverses fonctions à responsabilité, notamment chez Immobiliën Hugo Ceusters et auprès de la Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB).



Toon Haverals

Chief Development Officer

Âgé de 33 ans, M. Haverals a obtenu le diplôme de master en ingénierie civile et architecture (KUL) et d'executive master en « Real Estate Management » (AMS). Il a travaillé comme ingénieur en techniques spéciales dans un bureau d'ingénieur, comme architecte de projets dans plusieurs bureaux d'architecture et comme project manager auprès du promoteur immobilier Extensa NV pour des projets résidentiels.

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

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

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

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



Ariane - The Horizon

Direction effective

Home Invest Belgium a désigné une Direction effective au sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Les responsabilités et le fonctionnement de la Direction effective sont détaillés dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium. Cette Charte peut

être consultée sur le site internet de la société www.homeinvestbelgium.be

La Direction effective est constituée des personnes suivantes :

	Sophie Lambrighs CEO	Jean-Luc Colson CFO	Filip Van Wijnendaele COO
Nombre d'actions HIB détenues	Néant	Néant	Néant
Autres mandats¹	Les autres mandats de Mme Lambrighs sont décrits précédemment.	Administrateur de Home Invest Development*.	Administrateur de Home Invest Development SA et gérant de la SPRL Charlent 53 Freehold. Membre du Comité de direction dans la SA Immobiliën Hugo Ceusters*.

L'adresse professionnelle des membres du Management se trouve au siège social de la société.

(1) Il s'agit des mandats exercés par les membres de la Direction effective dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années. Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

Contrôle interne, gestion des risques et audit interne

Contrôle interne

Home Invest Belgium a mis en place des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, en identifiant les principaux risques auxquels elle est exposée et en mettant en place les mesures nécessaires afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques, ainsi qu'en assurant la fiabilité du processus de reporting et de communication financière. La politique d'intégrité et la prévention des conflits d'intérêts (infra) participent également à ce contrôle.

Environnement de contrôle interne

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

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

Les activités de contrôle

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

- le suivi des indicateurs clés de performance (taux d'occupation, taux d'endettement, etc.) ;
- la revue des écarts entre le budget projeté et celui réalisé est examinée régulièrement par le Management ; en outre, le Comité d'audit et le Conseil d'administration examinent trimestriellement les écarts entre le budget projeté et celui réalisé ;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du Conseil d'administration, après avoir obtenu l'avis du

Comité d'investissement ;

- chaque opération d'acquisition ou de cession de biens immobiliers peut être reconstituée quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur la base des conventions sous seing privé ou des actes notariés ; elle fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de Home Invest Belgium et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- des réunions périodiques du Management (en principe tous les 15 jours) au cours desquelles celui-ci traite des sujets relatifs à la gestion de chaque département et des sujets transversaux ;
- des réunions régulières entre les différents managers et leurs équipes respectives.

Analyse des risques

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

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

L'information et la communication

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

La communication mise en place par la SIR est adaptée à la taille de l'entreprise et repose essentiellement sur les communications internes journalières entre le Management et les échanges par e-mail.

La pérennité des données informatiques est assurée

par un système de backup continu sur disque dur et hebdomadairement à l'extérieur du siège social de la société.

Fonction de gestion des risques

La fonction de gestion des risques est exercée par un gestionnaire des risques, qui est nommé par le Conseil d'administration moyennant l'approbation préalable par la FSMA. M. Jean-Luc Colson a été nommé comme gestionnaire des risques.

Le règlement de gestion des risques décrit le fonctionnement, le rôle, les objectifs et la portée de la gestion des risques de Home Invest Belgium.

Fonction d'audit interne indépendante

La personne responsable de la fonction d'audit interne au sein de la société est **M. Liévin Van Overstraeten**. Ce dernier dispose des qualités requises à cet effet. Il répond aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'expertise imposées par la loi SIR et ne tombe sous le coup d'aucune des interdictions prévues par la loi SIR.

Les fonctions d'auditeur interne sont toutefois déléguées à M. Pierre-Hugues Bonnefoy de Deloitte. Son mandat vient à expiration le 31 décembre 2016. La rémunération de l'auditeur interne est fixée à €19 936 pour l'exercice 2015.

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

Fonction de compliance indépendante

Mme Caroline Maddens a été désignée Compliance Officer lors du Conseil d'administration du 18 juin 2014. Mme Caroline Maddens répond aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'expertise imposées par la loi SIR et ne tombe sous le coup d'aucune des interdictions prévues par la loi SIR.

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



Livingstone

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Le rapport de rémunération a été arrêté par le Conseil d'administration en date du 23 mars 2016 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

M. Guillaume H. Botermans bénéficie d'une rémunération fixe forfaitaire de €80 000 par an, pro rata temporis, pour l'exercice de la fonction de Président du Conseil d'administration de la société et l'exercice de l'ensemble des autres prestations exercées au sein de la société (comprenant, entre autres, les jetons de présence pour la participation aux séances du Conseil

et des Comités et les frais pour les dépenses exposées dans l'exercice de son mandat).

Pour l'année 2015, M. Guillaume H. Botermans a bénéficié d'une rémunération totale de €80 000.

Aucun autre 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. Ceux-ci étaient de €1 000 par séance du Conseil et de €500 par séance de Comité pour l'exercice écoulé. Les membres de la Direction effective qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces indemnités.

En €	Home Invest Belgium				Home Invest Development	Total
	Conseil d'administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Conseil d'administration	
Guillaume H. Botermans	80 000 Président				-	80 000
Liévin Van Overstraeten	10 000 Vice-Président	-	2 000 Membre	1 000 Membre	-	13 000
Wim Arousseau	9 000 Membre	-	-	-	-	9 000
Laurence de Hemptinne	7 000 Membre	-	-	-	-	7 000
Koen Dejonckheere	10 000 Membre	-	-	-	-	10 000
Eric Spiessens	10 000 Membre	-	2 000 Président	1 000 Membre	-	13 000
Johan Van Overstraeten	10 000 Membre	5 000 Président	-	-	-	15 000
Cocky SA	-	-	-	-	1 500	1 500
Total administrateurs	136 000	5 000	4 000	2 000	1 500	148 500

Rémunération de la Direction effective

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 plafonne les rémunérations variables attribuées à chaque membre de la Direction effective.

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

Rémunération de l'Administrateur délégué, Sophie Lambrighs

La convention conclue entre **Home Invest Belgium** et Mme Sophie Lambrighs prévoit une rémunération de base annuelle, payable par tranches mensuelles, de €122 000 pour 2015 et une rémunération variable pouvant aller de 0% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Sa rémunération variable est déterminée sur base des critères suivants :

- le taux d'occupation des immeubles du portefeuille ;
- le développement du portefeuille ;
- le résultat courant ;
- l'implémentation des autres axes stratégiques arrêtés par le Conseil ;
- le « Corporate Management » en général ;
- et la communication externe.

Mme Lambrighs bénéficie également d'un plan de pension (prévoyant un montant de prime annuelle de €24 000 pour 2015), et de primes de performance en

actions, options ou autres droits d'acquérir des actions, à savoir :

- à condition que Mme Sophie Lambrighs exerce encore sa fonction au profit de la société le 14 juin 2017, elle aura droit à un octroi de 1 200 actions de la société ou alternativement, elle pourra demander à la société le paiement de la contrevaletur en argent de ces actions (au cours de bourse de clôture du 13 juin 2017).
- Mme Lambrighs a également droit (à condition qu'elle exerce encore ses fonctions au profit de la société à ce moment-là) :
 - en 2015, au montant des dividendes décrétés par la société pour l'exercice 2014 afférents à 400 actions de la société,
 - en 2016, au montant des dividendes décrétés par la société pour l'exercice 2015 afférents à 800 actions de la société,
 - en 2017, au montant des dividendes décrétés par la société pour l'exercice 2016 afférents à 1 200 actions de la société.

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

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre Mme Sophie Lambrighs et la société prévoit qu'en cas de rupture notifiée à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de six mois prenant cours le 1^{er} jour du mois suivant celui de son envoi. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe pour une période correspondant à six mois complets de prestations ou correspondant au solde du préavis en cours.

Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

La convention conclue entre la filiale **Home Invest Development** et la SPRL Zou2, représentée par sa gérante Mme Sophie Lambrighs prévoit une rémunération de base annuelle, payable par tranches mensuelles, de €110 000 pour 2015 et une rémunération variable pouvant aller de 0% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Sa rémunération variable est déterminée sur base des critères suivants :

- le respect des plannings des projets de développement ;
- le respect des budgets des chantiers ;
- le développement de l'équipe de développement.

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 : en cas de rupture notifiée à l'initiative de Home Invest Development, celle-ci respectera un préavis d'une durée de six mois prenant cours le 1^{er} jour du mois suivant celui de son envoi. À la discrétion de Home Invest Development, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe pour une période correspondant à six mois complets de prestations ou correspondant au solde du préavis en cours.

Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

Rémunération du Chief Finance Officer (CFO), Jean-Luc Colson

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 21 janvier 2010 avec la SPRL Ylkatt)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 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 SIR.

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

- le résultat courant ;
- la préparation de la transformation IT de la société ;
- le contrôle de la marge opérationnelle.

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

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

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la SPRL YLKATT prévoit, en cas de rupture du contrat par la SIR, un préavis de neuf mois, à majorer d'une indemnité de rupture de trois mois.

La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir.

L'indemnité de rupture de trois mois sera majorée d'un demi-mois par année de prestations de services, sans pouvoir dépasser un total de neuf mois.

Cette indemnité sera calculée en tenant compte tant de la rémunération fixe que de la rémunération variable. Ces dispositions contractuelles divergent potentiellement¹ des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprise. Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération, de l'expérience acquise et de l'ancienneté, le Conseil d'administration estime que ces dispositions sont équilibrées.

Rémunération du Chief Operating Officer (COO), Filip Van Wijnendaele

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 5 mars 2011 avec la SPRL FWW Consult)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, 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 SIR.

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

- le résultat courant ;
- la préparation de la transformation IT de la société ;
- la commercialisation des nouveaux projets Trône et The Link.

(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'entreprise (édition 2009) pourrait être dépassée.

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

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

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la SPRL FVW Consult prévoit, en cas de rupture du contrat par la SIR, un préavis de trois mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services,

avec un total de six mois maximum, et une indemnité de rupture de quatre mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum.

La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir.

Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

Exercice 2015

La Direction effective¹ a bénéficié des rémunérations suivantes pendant l'exercice 2015 :

En €	Rémunération fixe	Rémunération variable pour l'exercice social	Plan de pension	Autres
CEO Home Invest Belgium	122 000	25 900	24 000	1 500*
Administrateur délégué Home Invest Development	110 000	20 000	-	-
Direction effective	473 288	54 946	-	-

* Dividendes perçus sur 400 actions de la société.



ArchView

(1) Le montant de la rémunération fixe et variable de la Direction effective inclut également la rémunération allouée à M. Alexander Hodac en sa qualité de représentant permanent de la SPRL AHO Consulting.

Autres intervenants

Commissaire

M. Karel Nijs, réviseur d'entreprises, lié à la SCRL Grant Thornton 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 SIR et revoit ses comptes semestriels.

l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2013 et ses émoluments ont été fixés à € 26 800 sur une base annuelle, à augmenter de la TVA et à indexer. Le mandat du commissaire vient à échéance après l'assemblée générale ordinaire du 3 mai 2016. La société consulte actuellement le marché.

Avec l'approbation de la FSMA, son mandat a été renouvelé pour une durée de trois ans lors de

(€ - TVA comprise)	2015	2014
Émoluments du Commissaire (base statutaire)		
Émoluments pour l'exercice du mandat de Commissaire	€ 33 638	€ 33 638
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières		
Autres missions d'attestation	€ 8 410	€ 7 260
Autres missions extérieures à la mission de révision	€ 907	€ 20 829
TOTAL	€ 42 955	€ 61 727

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

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

Expert immobilier

Winssinger & Associés SA (RPM Bruxelles: 0422.118.165), ayant son siège social chaussée de La Hulpe, 166 à 1170 Bruxelles, Belgique représentée par M. Christophe Ackermans, 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 SIR ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d'autres moyens. Son mandat vient à échéance le 31 décembre 2017. Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

Surfaces à expertiser	par m² expertisé (HTVA)
Tranche de 0 à 125 000 m²	€ 0,40
Tranche de 125 001 et 175 000 m²	€ 0,35
Tranche supérieure à 175 000 m²	€ 0,30

Service financier

BNP Paribas Fortis SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), située rue Montagne du Parc, 3 à 1000 Bruxelles (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	0,12% de la valeur nette du coupon mis en paiement (HTVA)
Titres au porteur	2% de la valeur nette du coupon mis en paiement + € 0,10 par coupure (HTVA)

Liquidity provider

La Banque Degroof Petercam intervient en qualité de «liquidity provider» de l'action Home Invest Belgium.

La rémunération du «liquidity provider» s'élève à € 20 000 HTVA par an.



Haverwerf

RÉGLEMENTATIONS ET PROCÉDURES

Prévention des conflits d'intérêts

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux **articles 523 et 524 du Code des Sociétés, ainsi qu'aux articles 36 à 38 de la loi du 12 mai 2014.**

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application de l'article 523 et 524 du Code des Sociétés ni à l'application de l'article 36 de la loi du 12 mai 2014.

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 SIR ont adhéré. Cette Charte prévoit notamment à l'article 4.8 :

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

Des cumuls de mandats ou de fonctions peuvent également donner lieu à des conflits d'intérêts.

En fonction de circonstances concrètes,

- si des transactions se produisent entre Home Invest Belgium et VOP SA dont M. Liévin Van Overstraeten est Administrateur délégué et M. Johan Van Overstraeten est administrateur, VOP SA aurait un intérêt opposé à celui de Home Invest Belgium ;
- si des transactions se produisent entre Home Invest Belgium et Axa Belgium dont M. Wim Arousseau

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



Lambermont



Lambermont



Jourdan

est le Chief Investment Officer, Axa Belgium aurait un intérêt opposé à celui de Home Invest Belgium.

La Direction effective est soumise aux mêmes règles en matière de conflits d'intérêts que le Conseil d'administration. De même, Home Invest Belgium veille à demander à ses principaux fournisseurs de services d'adhérer à la Charte de gouvernance d'entreprise en matière de prévention de conflits d'intérêts et de délits d'initiés. Pour ce qui concerne plus particulièrement l'expert immobilier agréé de la SIR, la convention conclue avec Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de

conflit d'intérêts, l'évaluation initiale du bien immobilier sera confiée à un autre expert immobilier.

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**¹ applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la SIR par des administrateurs et des collaborateurs de la SIR et de ses filiales.

Ce Code prévoit entre autres :

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

Recherche et développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2015.

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

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



ArchView



Lebeau



Leopold

(1) Le Code de conduite est disponible sur le site internet de la société : www.homeinvestbelgium.be

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 2015, le capital social de Home Invest Belgium est représenté par 3 160 809 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;
- à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a pas d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote;
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont celles reprises dans les statuts de la société et dans la Charte de gouvernance d'entreprise;
- les règles applicables à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont celles reprises dans les statuts de la société, qui tiennent compte de la législation applicable en la matière (le Code des Sociétés, la loi du 12 mai 2014 l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées);
- conformément à l'article 6.2 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. Le capital social de la société s'élève à €76 949 294,75 et est représenté par 3 160 809 actions. Au cours de l'exercice 2015, il n'y a pas eu d'utilisation du capital autorisé. À la date du 31 décembre 2015, 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 SIR 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;
 - 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 » (i) dans la convention de crédit conclue avec la Banque Degroof Petercam permettant à la Banque Degroof Petercam de résilier anticipativement la convention de crédit en cas de changement de contrôle et dans (ii) la documentation contractuelle de l'émission obligataire prévoit qu'en cas de changement dans le contrôle de la société, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.
- Il n'y a pas d'accords entre Home Invest Belgium et les membres de son Conseil d'administration ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

(1) Voir également la loi du 1^{er} 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 autocontrôle, détenues par Home Invest Development SA, filiale à 100% de Home Invest Belgium.

ÉTATS FINANCIERS

- | 108 COMPTES CONSOLIDÉS
- | 136 COMPTES STATUTAIRES
- | 140 RAPPORT DU COMMISSAIRE



COMPTES CONSOLIDÉS¹

BILAN

ACTIF	Annexe	2015	2014
I. Actifs non courants		347 049 162	317 610 294
B. Immobilisations incorporelles	15	7 733	11 891
C. Immeubles de placement	16	346 100 301	316 492 961
D. Autres immobilisations corporelles	18	149 060	190 973
E. Actifs financiers non courants	24	74 186	69 440
F. Créances de location-financement	19	717 882	845 029
II. Actifs courants		16 012 906	14 170 877
A. Actifs détenus en vue de la vente	20	2 484 525	5 810 465
C. Créances de location-financement	19	127 147	119 486
D. Créances commerciales	21	10 343 536	2 694 041
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	275 869	312 992
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	2 487 426	4 925 898
G. Comptes de régularisation	23	294 403	307 995
TOTAL DE L'ACTIF		363 062 069	331 781 170
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE			
A. Capital	26	75 999 055	75 999 055
B. Primes d'émission	26	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	26	95 782 145	91 384 022
D. Résultat net de l'exercice	26	3 507 233	15 937 954
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		200 191 632	208 224 230
PASSIF			
I. Passifs non courants		154 617 936	117 633 818
B. Dettes financières non courantes	24	147 666 669	109 627 454
a. Etablissements de crédit		108 000 000	70 000 000
c. Autres		39 666 669	39 627 454
C. Autres passifs financiers non courants	24	6 951 266	8 006 364
II. Passifs courants		8 252 501	5 923 123
B. Dettes financières courantes	24	605 651	644 327
c. Autres		605 651	644 327
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	6 026 535	3 509 489
b. Autres		6 026 535	3 509 489
E. Autres passifs courants	25	85 861	119 654
F. Comptes de régularisation	23	1 534 454	1 649 654
TOTAL DU PASSIF		162 870 436	123 556 941
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		363 062 069	331 781 170

(1) Les comptes annuels consolidés 2015 de Home Invest Belgium englobent ceux de ses filiales, la SA Home Invest Development et la SPRL Charlent 53 Freehold et sont exprimés en € sauf si mentionné autrement.
 Les critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les «International Financial Reporting standards» («IFRS») sont appliqués depuis les comptes annuels de l'exercice 2006. Les rapports financiers annuels (qui comprennent les états financiers consolidés, avec une version abrégée des comptes statutaires, les rapports de gestion consolidés, les rapports du commissaire et les rapports d'expertise), les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels, la description de la situation financière, les informations concernant les parties liées et les informations financières historiques concernant les filiales de la SIR, sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel.

COMPTE DE RÉSULTATS

	Annexe	2015	2014
I. Revenus locatifs (+)	4	17 807 520	18 941 328
III. Charges relatives à la location (±)	4	-161 024	-183 360
RÉSULTAT LOCATIF NET		17 646 496	18 757 968
IV. Récupération de charges immobilières (+)	5	89 279	125 760
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	5	683 551	735 818
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	5	-1 852 164	-1 877 271
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (±)	5	0	-15 982
RÉSULTAT IMMOBILIER		16 567 162	17 726 293
IX. Frais techniques (-)	6	-1 614 789	-1 240 741
X. Frais commerciaux (-)	7	-427 252	-256 272
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	8	-405 280	-113 423
XII. Frais de gestion immobilière (-)	8	-2 802 638	-2 922 621
XIII. Autres charges immobilières (-)		-66 207	-147 343
CHARGES IMMOBILIÈRES		-5 316 166	-4 680 401
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		11 250 996	13 045 891
XIV. Frais généraux de la société (-)	9	-814 043	-945 034
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (±)		-24 077	-34 553
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		10 412 876	12 066 304
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	10-20	1 333 073	3 968 854
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	10	5 991 869	6 990 080
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		17 737 817	23 025 238
XX. Revenus financiers (+)	11	83 404	94 499
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	12	-3 326 445	-3 999 979
XXII. Autres charges financières (-)	13	-57 228	-51 715
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	13	963 443	-3 107 691
RÉSULTAT FINANCIER		-2 336 826	-7 064 885
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		15 400 990	15 960 353
XXIV. Impôts des sociétés (-)	14	-89 144	-22 400
IMPÔT		-89 144	-22 400
RÉSULTAT NET		15 311 847	15 937 954
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		15 311 847	15 937 954

État du résultat global	2015	2014
I. Résultat net	15 311 847	15 937 954
II. Autres éléments du résultat global :		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	91 655	-427 144
1. Instruments de couverture efficaces	91 655	-592 845
2. Requalification selon IAS 39 §101	0	165 701
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)	15 403 501	15 510 810

Le Résultat net de l'exercice (€ 15 311 847) est intégralement repris dans la rubrique D. Résultat net de l'exercice dans les fonds propres mais déduction faite de l'acompte sur dividende versé en décembre 2015 à concurrence de €11 853 034.

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
SOLDE AU 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
Transfert					
Apport AXA	2 548 073	-18 688	5 809 535		
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-2 916 296
Dividende distribué					
Résultat de l'exercice					
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Variation de la juste valeur des immeubles					15 524 054
SOLDE AU 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959
SOLDE AU 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959
Transfert					
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-6 516 200
Dividende distribué					
Acompte sur dividende					
Résultat de l'exercice					
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Variation de la juste valeur des immeubles					8 543 550
SOLDE AU 31/12/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309

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
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
				1 868 626	-1 868 626	0
						8 338 920
1 305 670				1 610 626		0
					-10 651 309	-10 651 309
					15 937 954	15 937 954
	-427 144					-427 144
-3 136 652					-12 387 402	0
-27 561 611	-1 098 342	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230
-27 561 611	-1 098 342	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230
				-2 683 611	2 683 611	0
1 661 743				4 854 457		0
					-11 631 485	-11 631 485
					-11 804 614	-11 804 614
					15 311 847	15 311 847
	91 655					91 655
-1 553 471					-6 990 080	0
-27 453 339	-1 006 688	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

	2015	2014
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	4 925 898	3 882 740
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	1 952 330	5 583 687
Résultat de l'exercice	15 311 847	15 937 954
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	17 737 817	23 025 238
Intérêts reçus	83 404	94 499
Intérêts payés	-3 383 674	-4 051 693
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	963 443	-3 107 691
Impôts	-89 144	-22 400
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-8 209 601	-7 748 765
Amortissements et réductions de valeur	78 783	102 478
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	78 783	102 478
Autres éléments non-monétaires	-6 955 312	-3 882 389
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (±)	-5 991 869	-6 990 080
-Autres transactions de nature non courante	-963 443	3 107 691
Gain sur réalisation d'actifs	-1 333 073	-3 968 854
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-1 333 073	-3 968 854
Variation du besoin en fonds de roulement	-5 149 915	-2 605 502
Mouvement des éléments d'actif	-7 479 293	583 743
-Actifs financiers courants	-7 661	-7 249
-Créances commerciales	-7 522 347	624 918
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	37 123	-16 022
-Comptes de régularisations	13 592	-17 904
Mouvement des éléments du passif	2 329 378	-3 189 245
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 478 370	1 176 197
-Autres passifs courants	-33 793	-5 108 963
-Comptes de régularisation	-115 199	743 522
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-18 993 919	18 252 014
Immeubles de placement - investissements activés	-7 530 467	-1 724 410
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-14 767 277	-3 934 482
Désinvestissements	18 507 785	31 625 911
Projets de développement	-15 166 500	-7 667 814
Autres immobilisations corporelles	-32 713	-166 392
Actifs financiers non courants	-4 746	6 572
Acquisitions de filiales	0	112 630
3. Cash-flow d'activités de financement	14 603 117	-22 792 542
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	38 039 215	-12 122.546
Variation du capital (±)	0	-18 688
Dividende de l'exercice précédent	-11 631 485	-10 651 309
Dividende intérimaire	-11 804 614	
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE PÉRIODE	2 487 426	4.925.898

Notes sur les comptes consolidés

Annexe 1 : INFORMATION GÉNÉRALE SUR LA SOCIÉTÉ

Home Invest Belgium SA est une SIR et est constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi en Belgique, à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 60. La Société est cotée au marché continu sur Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de ses filiales, la SA Home Invest Development et la SPRL Charlent 53 Freehold.

Annexe 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Déclaration de conformité

Les États financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. En application de l'article 11 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des SIR, Home Invest Belgium établit ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS. La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1er janvier 2005 (date de transition aux IFRS). Conformément à l'IFRS 1 – Première adoption des IFRS, la Société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS et ce suivant l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

Base de préparation

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

Base de consolidation

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses filiales. Les filiales sont des entités contrôlées par le groupe. Un contrôle existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement le pouvoir sur l'entité ; est exposée ou a des droits sur les rendements variables du fait de son implication dans cette entité ; a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. Etant donné que Home Invest Belgium détient plus que la moitié des actions/droits de vote de ses filiales, les filiales sont contrôlées par Home Invest Belgium (IFRS 12 § 7 (a)).

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

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

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

Goodwill - Badwill

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

Immeubles de placement

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

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

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

Un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.à.d. en valeur dite « d'investissement »). L'expert procède à son évaluation sur base de 2 méthodes : la capitalisation de la valeur locative estimée; et la valorisation unitaire.

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 SIR apporte sur la valeur d'investissement déterminée par l'expert une correction de 2,5% en moins, si leur valeur d'investissement est supérieure à € 2 500 000 ; cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, 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 » dans les lignes « A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement » ou « B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement ».

En ce qui concerne les variation des frais et droits, ils sont repris sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » dans les lignes « C. Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » ou « D. Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

L'affectation s'effectue alors dans les fonds propres sous la rubrique C. Réserves – « b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » et « c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) ».

Travaux dans les immeubles de placement en exploitation

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de 3 manières, selon le type de travaux concernés :

- Les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme des dépenses courantes de la période et comme charges immobilières.
- Les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité

à l'immeuble ou au logement concerné, ou augmenter significativement le niveau de confort, permettant ainsi d'augmenter la valeur locative estimée.

Le coût de ces travaux est activé pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur locative estimée. Exemples : rénovation approfondie d'un logement, pose d'un parquet, réfection d'un hall d'entrée.

- Les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 20 à 30 ans et touchent à l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement d'ascenseurs, de chaudières, de châssis etc.).

De tels travaux de rénovation sont également activés.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets.

Les dépenses susceptibles d'être capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les honoraires (architectes, bureaux d'études, project management, conseillers juridiques), les assurances, la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts pendant la construction.

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, conseillers juridiques), les assurances, 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:

- Équipement 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.

Passifs financiers

Les passifs financiers 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 acompte sur dividende 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 qu'
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour faire face à cette obligation, et que
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Impôt

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

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

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

Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices

imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tout ou partie des impôts différés.

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

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

Produits

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simples sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Les indemnités de résiliation sont comptabilisées intégralement au moment de leur facturation dans la rubrique I.E. des Revenus locatifs.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu au 31 décembre de l'exercice écoulé. Ce résultat est présenté sous la rubrique XVI. « Résultat sur vente d'immeubles de placement » du compte de résultat.

Lors de l'élaboration du schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er de l'A.R. du 13 juillet 2014, le résultat distribuable reprend la rubrique « \pm 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 2015, à savoir :

- IFRS 9 Instruments financiers : classification et évaluation qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2018
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2016
- IFRS 15 Produits des contrats avec les clients qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2018
- IFRS 16 Contrat de location qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2019
- Modifications d'IAS 12 sur la comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2017
- Modifications d'IFRS 10, d'IFRS 12 et d'IAS 28 : Entités d'investissement – Application de l'exception à la consolidation qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2016
- Modifications d'IAS 27 : La méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2016
- Modifications d'IAS 1 : Initiative concernant les informations à fournir qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2016
- Modifications d'IAS 16 et d'IAS 38 : clarifications sur les modes d'amortissement acceptables qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2016
- Modifications d'IFRS 11 : comptabilisation d'une acquisition d'intérêts dans une entreprise commune qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2016
- Modifications d'IAS 16 et d'IAS 41 : Plantes productrices qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2016

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

Annexe 3 : INFORMATIONS SÉGMENTÉES (CONSOLIDÉES)

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

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

En termes de répartition géographique, les immeubles de placement de Home Invest Belgium sont majoritairement situés à Bruxelles.

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

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

COMPTE DE RÉSULTATS PAR RÉGION

2015	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	17 807 520	10 627 631	2 147 551	5 032 338	
III. Charges relatives à la location (±)	-161 024	2 811	-9 119	-49 136	-105 580
RÉSULTAT LOCATIF NET	17 646 496	10 630 442	2 138 432	4 983 202	-105 580
IV. Récupération de charges immobilières (+)	89 279	74 242	8 237	6 800	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	683 551	264 278	57 096	362 176	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 852 164	-1 069 059	-164 454	-618 651	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (±)					
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 567 162	9 899 903	2 039 311	4 733 527	-105 580
IX. Frais techniques (-)	-1 614 789	-1 330 459	-56 662	-227 668	
X. Frais commerciaux (-)	-427 252	-212 643	-44 008	-54 566	-116 035
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-405 280	-284 228	-8 087	-112 964	
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 802 638	-94 720	-7 020	-23 467	-2 677 430
XIII. Autres charges immobilières (-)	-66 207				-66 207
CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 316 166	-1 922 051	-115 777	-418 666	-2 859 672
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11 250 996	7 977 852	1 923 534	4 314 861	-2 965 252
XIV. Frais généraux de la société (-)	-814 043				-814 043
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (±)	-24 077				-24 077
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10 412 876	7 977 852	1 923 534	4 314 861	-3 803 372
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	1 333 073	517 820	693 637	121 616	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	5 991 869	6 696 272	1 308 464	-2 012 868	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17 737 817	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-3 803 372
XX. Revenus financiers (+)	83 404				83 404
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-3 326 445				-3 326 445
XXII. Autres charges financières (-)	-57 228				-57 228
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	963 443				963 443
RÉSULTAT FINANCIER	-2 336 826				-2 336 826
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 400 990	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-6 140 198
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-89 144				-89 144
IMPÔT	-89 144				-89 144
RÉSULTAT NET	15 311 847	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-6 229 342

COMPTE DE RÉSULTATS PAR RÉGION

2014	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
I Revenus locatifs (+)	18 941 328	11 498 518	2 103 760	5 339 050	
III Charges relatives à la location (±)	-183 360	-50 486	834	-22 982	-110 726
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 757 968	11 448 033	2 104 594	5 316 068	-110 726
IV Récupération de charges immobilières (+)	125 760	98 609	18 767	8 384	
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	735 818	266 804	62 366	406 647	
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 877 271	-1 142 167	-189 828	-545 276	
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location (±)	-15 982	-15 982			
RÉSULTAT IMMOBILIER	17 726 293	10 655 297	1 995 899	5 185 823	-110 726
IX Frais techniques (-)	-1 240 741	-1 032 960	-49 256	-158 526	
X Frais commerciaux (-)	-256 272	-172 832	-32 634	-50 806	
XI Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-113 423	-67 439	-7 575	-38 410	
XII Frais de gestion immobilière (-)	-2 922 621	-77 276	-13 032	-18 506	-2 813 807
XIII Autres charges immobilières (-)	-147 343				-147 343
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 680 401	-1 350 507	-102 497	-266 247	-2 961 150
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 045 891	9 304 790	1 893 402	4 919 576	-3 071 876
XIV Frais généraux de la société (-)	-945 034				-945 034
XV Autres revenus et charges d'exploitation (±)	-34 553				-34 553
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 066 304	9 304 790	1 893 402	4 919 576	-4 051 463
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	3 968 854	3 168 328		964 116	-163 590
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	6 990 080	6 975 122	204 781	-189 823	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 025 238	19 448 239	2 098 182	5 693 869	-4 215 053
XX Revenus financiers (+)	94 499	85 401			9 099
XXI Charges d'intérêts nettes(-)	-3 999 979				-3 999 979
XXII Autres charges financières (-)	-51 715				-51 715
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	-3 107 691				-3 107 691
RÉSULTAT FINANCIER	-7 064 885	85 401			-7 150 285
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 960 353	19 533 640	2 098 182	5 693 869	-11 365 338
XXIV Impôts des sociétés (-)	-22 400				-22 400
IMPÔT	-22 400				-22 400
RÉSULTAT NET	15 937 954	19 533 640	2 098 182	5 693 869	-11 387 738

COMPTE DE RÉSULTATS PAR TYPE

2015	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
I Revenus locatifs (+)	17 807 520	12 461 871	4 700 520	645 129	
III Charges relatives à la location (±)	-161 024	-55 533	-973	1 061	-105 580
RÉSULTAT LOCATIF NET	17 646 496	12 406 338	4 699 546	646 191	-105 580
IV Récupération de charges immobilières (+)	89 279	88 549	250	480	
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	683 551	148 546	472 516	62 489	
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 852 164	-1 279 358	-503 550	-69 256	
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location (±)					
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 567 162	11 364 075	4 668 763	639 903	-105 580
IX Frais techniques (-)	-1 614 789	-1 418 637	-179 408	-16 745	
X Frais commerciaux (-)	-427 252	-298 189	-7 440	-5 588	-116 035
XI Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-405 280	-370 195	-30 434	-4 651	
XII Frais de gestion immobilière (-)	-2 802 638	-101 740	-23 467		-2 677 430
XIII Autres charges immobilières (-)	-66 207				-66 207
CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 316 166	-2 188 760	-240 749	-26 985	-2 859 672
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11 250 996	9 175 315	4 428 014	612 919	-2 965 252
XIV Frais généraux de la société (-)	-814 043				-814 043
XV Autres revenus et charges d'exploitation (±)	-24 077				-24 077
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10 412 876	9 175 315	4 428 014	612 919	-3 803 372
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	1 333 073	674 171	-34 735	693 637	
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	5 991 869	5 698 833	-342 191	635 227	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17 737 817	15 548 318	4 051 088	1 941 783	-3 803 372
XX Revenus financiers (+)	83 404			80 273	3 131
XXI Charges d'intérêts nettes(-)	-3 326 445				-3 326 445
XXII Autres charges financières (-)	-57 228				-57 228
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	963 443				963 443
RÉSULTAT FINANCIER	-2 336 826			80 273	-2 417 099
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 400 990	15 548 318	4 051 088	2 022 055	-6 220 471
XXIV Impôts des sociétés (-)	-89 144				-89 144
IMPÔT	-89 144				-89 144
RÉSULTAT NET	15 311 847	15 548 318	4 051 088	2 022 055	-6 309 614

COMPTE DE RÉSULTATS PAR TYPE

2014	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
I Revenus locatifs (+)	18 941 328	12 611 796	5 955 030	374 502	
III Charges relatives à la location (±)	-183 360	-38 701	-37 031	3 098	-110 726
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 757 968	12 573 095	5 917 999	377 600	-110 726
IV Récupération de charges immobilières (+)	125 760	124 198	1 385	177	
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	735 818	188 432	501 359	46 026	
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 877 271	-1 271 564	-547 823	-57 885	
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location (±)	-15 982	-15 982			
RÉSULTAT IMMOBILIER	17 726 293	11 598 179	5 872 921	365 918	-110 726
IX Frais techniques (-)	-1 240 741	-1 125 673	-85 349	-29 719	
X Frais commerciaux (-)	-256 272	-256 126	10 086	-16 525	6 293
XI Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-113 423	-84 252	-27 735	-1 436	
XII Frais de gestion immobilière (-)	-2 922 621	-90 509	-18 215		-2 813 898
XIII Autres charges immobilières (-)	-147 343				-147 343
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 680 401	-1 556 559	-121 213	-47 681	-2 954 948
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 045 891	10 041 620	5 751 708	318 237	-3 065 674
XIV Frais généraux de la société (-)	-945 034				-945 034
XV Autres revenus et charges d'exploitation (±)	-34 553				-34 553
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 066 304	10 041 620	5 751 708	318 237	-4 045 261
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	3 968 854	1 885 126	982 468		1 101 260
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	6 990 080	7 653 972	-289 742	-374 151	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 025 238	19 580 718	6 444 434	-55 913	-2 944 001
XX Revenus financiers (+)	94 499			85 401	9 099
XXI Charges d'intérêts nettes(-)	-3 999 979				-3 999 979
XXII Autres charges financières (-)	-51 715				-51 715
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	-3 107 691				-3 107 691
RÉSULTAT FINANCIER	-7 064 885			85 401	-7 150 285
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 960 353	19 580 718	6 444 434	29 487	-10 094 287
XXIV Impôts des sociétés (-)	-22 400				-22 400
IMPÔT	-22 400				-22 400
RÉSULTAT NET	15 937 954	19 580 718	6 444 434	29 487	-10 116 686

BILAN PAR TYPE DE BIENS

2015	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	313 635 127	253 348 276	56 197 073	4 089 778	
Immeubles de placement -Projets de développement	32 465 174	32 465 174			
Actifs détenus en vue de la vente	2 484 525	2 484 525			
Créances de location financement	845 029			845 029	
Autres actifs	13 632 214				13 632 214
TOTAL DE L'ACTIF	363 062 069	288 297 975	56 197 073	4 934 806	13 632 214
Pourcentage par secteur	100,00%	79,41%	15,48%	1,36%	3,75%
Capitaux propres	200 191 632				200 191 632
Passifs	162 870 436				162 870 436
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	363 062 069				363 062 069

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

2015	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
Immeubles de placement					
Investissements	7 530 467	6 965 396	695 304	27 257	
Autres immobilisations corporelles					
Investissements	509 429				509 429
Amortissements	-360 369				-360 369
Immobilisations incorporelles					
Investissements	43 778				43 778
Amortissements	-36 045				-36 045

BILAN PAR RÉGION

2015	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	313 635 127	209 180 762	37 457 162	66 997 203	
Immeubles de placement -Projets de développement	32 465 174	28 741 655	3 723 519		
Actifs détenus en vue de la vente	2 484 525	1 240 889	1 243 636		
Créances de location financement	845 029	845 029			
Autres actifs	13 632 214				13 632 214
TOTAL DE L'ACTIF	363 062 069	240 008 334	42 424 317	66 997 203	13 632 214
Pourcentage par secteur	100,00%	66,11%	11,69%	18,45%	3,75%
Capitaux propres	200 191 632				200 191 632
Passifs	162 870 436				162 870 436
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	363 062 069				363 062 069

BILAN PAR TYPE DE BIENS

2014	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	282 557 321	217 683 469	60 560 195	4 313 657	
Immeubles de placement -Projets de développement	33 935 640	30 408 323	3 527 317		
Actifs détenus en vue de la vente	5 810 465	5 810 465			
Créances de location financement	964 515			964 515	
Autres actifs	8 513 230				8 513 230
TOTAL DE L'ACTIF	331 781 170	253 902 257	64 087 512	5 278 171	8 513 230
Pourcentage par secteur	100,00%	76,53%	19,32%	1,59%	2,57%
Capitaux propres	208 224 230				208 224 230
Passifs	123 556 941				123 556 941
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	331 781 170				331 781 170

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

2014	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
Immeubles de placement					
Investissements	1 724 410	1 427 358	168 932	128 120	
Autres immobilisations corporelles					
Investissements	476 716				476 716
Amortissements	-285 743				-285 743
Immobilisations incorporelles					
Investissements	43 778				43 778
Amortissements	-31 887				-31 887

BILAN PAR RÉGION

2014	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	282 557 321	178 543 837	36 914 257	67 099 226	
Immeubles de placement -Projets de développement	33 935 640	30 408 323	3 527 317		
Actifs détenus en vue de la vente	5 810 465	1 850 667	1 310 909	2 648 889	
Créances de location financement	964 515	964 515			
Autres actifs	8 513 230				8 513 230
TOTAL DE L'ACTIF	331 781 170	211 767 342	41 752 483	69 748 115	8 513 230
Pourcentage par secteur	100,00%	63,83%	12,58%	21,02%	2,57%
Capitaux propres	208 224 230				208 224 230
Passifs	123 556 941				123 556 941
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	331 781 170				331 781 170

Annexe 4 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

COMPTE DE RÉSULTAT	2015	2014
I Revenus locatifs (+)		
A Loyers	17 817 112	18 918 956
C Gratuités locatives	-109 319	-92 206
E Indemnités de rupture anticipée de bail	99 726	114 578
III Charges relatives à la location (±)		
A Loyers à payer sur locaux pris en location	-106 350	-111 801
B Réductions de valeur sur créances commerciales	-170 970	-182 285
C Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	116 296	110 726
RÉSULTAT LOCATIF NET	17 646 496	18 757 968

Les revenus locatifs marquent une diminution consécutivement aux ventes réalisées fin 2014 et à la vacance locative de certains immeubles destinés à être rénovés de manière approfondie à court terme.

Annexe 5 : RÉSULTAT IMMOBILIER

	2015	2014
RÉSULTAT LOCATIF NET	17 646 496	18 757 968
IV Récupération de charges immobilières (+)		
A Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	89 279	125 760
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	107 477	79 257
B Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	576 074	656 560
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)		
B Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1 852 164	-1 877 271
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location (±)	0	-15 982
TOTAL	-1 079 334	-1 031 676
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 567 162	17 726 293

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

	2015	2014
IX Frais techniques (-)		
A Frais techniques récurrents		
1 Réparations	-1 285 319	-1 117 322
3 Primes d'assurances	-147 442	-133 947
B Frais techniques non récurrents		
1 Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	-223 813	-7 774
2 Sinistres	41 785	18 302
TOTAL	-1 614 789	-1 240 741

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. Consécutivement à la croissance du portefeuille immobilier, les frais techniques ont enregistré une augmentation de 30% et ce suite à un volume de travaux réalisés plus important qu'en 2014.

Annexe 7 : FRAIS COMMERCIAUX

	2015	2014
X Frais commerciaux (-)		
A Commissions d'agence	-288 291	-222 681
B Publicité	80 360	0
C Honoraires d'avocats et frais juridiques	-58 600	-33 591
TOTAL	-427 252	-256 272

Les frais de commercialisation sont en augmentation et ce consécutivement à la livraison de nouveaux immeubles.

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

	2015	2014
XI Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-405 280	-113 423
XII Frais de gestion immobilière (-)		
A Honoraires versés aux gérants (externes)	-104 149	-106 791
B Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 698 489	-2 815 830
XIII Autres charges immobilières (-)	-66 207	-147 343
TOTAL	-3 274 125	-3 183 388
CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 316 166	-4 680 401
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11 250 996	13 045 891

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

Annexe 9 : FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

	2015	2014
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11 250 996	13 045 891
XIV Frais généraux de la société (-)	-814 043	-945 034
XV Autres revenus et charges d'exploitation (±)	-24 077	-34 553
TOTAL	-838 120	-979 587
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10 412 876	12 066 304

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

	2015	2014
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10 412 876	12 066 304
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)		
A Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	18 507 785	31 625 911
B Valeur comptable des immeubles vendus	-17 174 713	-27 657 056
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)		
A Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	14 253 108	10 501 249
B Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3 913 699	-1 957 699
C Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	178 988
D Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4 347 540	-1 732 459
TOTAL	7 324 941	10 958 934
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17 737 817	23 025 238

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

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

Conformément à l'article 13 §1^{er} - 1^o de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et son annexe C, sont distribuables les plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31/12/2015, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 6 065 915 (par rapport à la valeur d'acquisition) tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 1 333 073.

Annexe 11 : REVENUS FINANCIERS

	2015	2014
XX Revenus financiers (+)		
A Intérêts et dividendes perçus	3 131	9 099
B Redevances de location-financement et similaires	80 273	85 401
TOTAL	83 404	94 499

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de trésorerie. Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits à l'Annexe 19.

Annexe 12 : CHARGES D'INTÉRÊTS

	2015	2014
XXI Charges d'intérêts nettes (-)		
A Intérêts nominaux sur emprunts	-2 289 698	-2 431 097
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	-1 036 747	-1 568 881
TOTAL	-3 326 445	-3 999 979

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

Annexe 13 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

	2015	2014
XXII Autres charges financières (-)		
A Frais bancaires et autres commissions	-57 182	-49 732
D Autres	-46	-1 983
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	963 443	-3 107 691
TOTAL	906 215	-3 159 406
RÉSULTAT FINANCIER	-2 336 826	-7 064 885
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 400 990	15 960 353

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 n'est valable que dans l'hypothèse où la SIR ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits et est annulée dans le calcul du résultat distribuable. Consécutivement à la baisse des taux d'intérêts sur les marchés et les renégociations opérées sur nos produits de couverture courant 2015, nous avons enregistré une variation positive de notre juste valeur des produits de couverture de près de €1 million. Lors de l'exercice 2014, nous avons enregistré une moins-value de €3,1 millions. A noter que ces variations sont purement latentes et sont exclues du résultat distribuable.

Annexe 14 : IMPÔTS SUR RÉSULTAT

	2015	2014
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 400 990	15 960 353
XXIV Impôts des sociétés (-)	-89 144	-22 400
IMPÔT	-89 144	-22 400
RÉSULTAT NET	15 311 847	15 937 954

Les SIR bénéficient d'un régime fiscal spécifique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles ainsi que certaines charges spécifiques sont soumis à l'impôt des sociétés. Les filiales ne disposent pas de ce régime fiscal spécifique. La croissance des impôts sur l'exercice 2015 est consécutive à l'impôt payé dans la filiale Home Invest Development SA.

Annexe 15 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2015	2014
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	11 891	16 049
1 Valeur brute	43 778	43 778
2 Cumul des amortissements (-)	-31 887	-27 729
Amortissements (-)	-4 158	-4 158
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	7 733	11 891
1 Valeur brute	43 778	43 778
2 Cumul des amortissements (-)	-36 045	-31 887

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

Annexe 16 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2015	2014
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice	316 492 961	306 753 952
a. Immeubles disponible à la location		
Solde en début de période	282 557 321	290 438 658
Immeubles en cours de construction achevés	16 636 966	
Acquisitions d'immeubles	14 767 277	3 934 482
Dépenses ultérieures capitalisées	7 530 467	1 724 410
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	5 991 869	6 990 080
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-13 848 773	-20 530 309
Solde en fin de période	313 635 127	282 557 321
b. Projets de développement		
Solde en début de période	33 935 640	16 315 294
Investissements - projets de développement	15 166 500	16 025 422
Autres retraits		-3 535 151
Projets de développement réceptionnés	-16 636 966	
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises		5 130 075
Solde en fin de période	32 465 174	33 935 640
c. Immobilisations à usage propre		
	Néant	Néant
d. Autres		
	Néant	Néant
C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	346 100 301	316 492 961

	2015	2014
Immeubles disponibles à la location	313 635 127	282 557 321
Projets de développement	32 465 174	33 935 640
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	346 100 301	316 492 961

Les projets de développement à la clôture de l'exercice 2015 sont commentés en détail dans le Rapport de gestion et le Rapport immobilier.

L'IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 40 Immeubles de placement. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3). Comme repris dans le tableau ci-dessus, la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2015 s'élève à € 346 100 301, toutes ces justes valeurs sont de niveau 3. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 3, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

Les évaluations se font sur base de 2 méthodes :

- la capitalisation des valeurs locatives estimées
- la valorisation unitaire

Les évaluations tiennent compte de l'état locatif, des charges et taxes à supporter par le bailleur et les travaux éventuels à réaliser. Les évaluations sont également corroborées avec les transactions réalisées sur le marché et ce compte tenu des valeurs au mètre carré.

Rapprochement entre les exercices 2014 et 2015:	
Immeubles de placements au 31/12/2014	316 492 961
Acquisitions et investissements	37 464 245
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-13 848 773
Profits résultant d'ajustements de la juste valeur	5 991 869
Immeubles de placement au 31/12/2015	346 100 301

Comme mentionné ci-avant, toutes ces justes valeurs sont de niveau 3 et il n'y a eu aucun transfert vers ou depuis le niveau 3.

	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc (>€2 500 000)	Immeubles en bloc (<€2 500 000)
Loyers par m ² par an	Moyenne pondérée de €113 m ² (fourchette entre : €21/m ² et €217/m ²)	Moyenne pondérée de €145 m ² (fourchette entre : €105/m ² et €348/m ²)	Moyenne pondérée de €91/m ² (fourchette entre : €47/m ² et €170/m ²)
Valeur locative estimée par m ² par an	Moyenne pondérée de €114 m ² (fourchette entre : €46/m ² et €168/m ²)	Moyenne pondérée de €131 m ² (fourchette entre : €99/m ² et €275/m ²)	Moyenne pondérée de €92/m ² (fourchette entre : €65/m ² et €200/m ²)
Taux de capitalisation	Moyenne pondérée de 5,27% (fourchette entre 3,70% et 7,35%)	Moyenne pondérée de 6,68% (fourchette entre 5,75% et 7,65%)	Moyenne pondérée de 7,50% (fourchette entre 4,70% et 10,50%)

Analyse de sensibilité pour les justes valeurs de niveau 3 :

Une diminution ou une augmentation de la valeur locative estimée et/ou des loyers obtenus aura potentiellement un impact à la baisse ou à la hausse de la juste valeur des immeubles de placement.

Une diminution ou une augmentation du taux d'actualisation et/ou du taux de capitalisation aura potentiellement un impact à la hausse ou à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement. Ces taux sont déterminés par les conditions sur les marchés financiers et sur le marché immobilier.

Processus d'évaluation utilisés pour les justes valeurs de niveau 3 :

Les évaluations des immeubles de placement sont réalisées quatre fois par an par l'expert immobilier indépendant et dûment qualifié. Ces rapports sont réalisés sur base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les loyers, les travaux à réaliser,... Cette information est extraite de la base de données du système informatique de la société et fait partie de l'organisation administrative et du contrôle interne de la société.

L'expert immobilier utilise des paramètres qui sont liés au marché (taux d'actualisation,...) et qui sont basés sur ses jugements et son expérience professionnels. Les informations communiquées à l'expert immobilier, les paramètres et les modèles d'évaluation utilisés par l'expert immobilier sont contrôlés par la direction effective et par le comité d'audit.

Annexe 17 : PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

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

Annexe 18 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2015	2014
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	190 973	46 259
1 Valeur brute	476 716	310 325
2 Cumul des amortissements (-)	-285 743	-187 422
Investissements	32 713	166 392
Amortissements (-)	-74 626	-98 321
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	149 060	190 973
1 Valeur brute	509 429	476 716
2 Cumul des amortissements (-)	-360 369	-285 743

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement. La diminution des immobilisations corporelles est consécutive exclusivement à l'amortissement opéré sur les immobilisations de fonctionnement et ce conformément à la méthode reprise dans l'annexe 2.

D. Autres immobilisations corporelles	2015	2014
a. Immobilisations à usage propre	149 060	190 973

Annexe 19 : CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

	2015	2014
Créances à plus de 5 ans	333 062	391 187
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	384 820	453 841
Créances à moins d'un an	127 147	119 486
TOTAL	845 029	964 515

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 31/12/2015 :

— créances à court et à long terme : € 599 955,44

— option d'achat : € 852 444,44 (juste valeur)

Résidence Lemaire : leasing immobilier (déc. 2003-nov. 2018) ;

Valorisation au 31/12/2015 :

— créances à court et à long terme : € 245 073,19

— option d'achat : € 333 333,33 (juste valeur)

Annexe 20 : ACTIFS VENDUS ET DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

	2015	2014
Prix de vente net (hors frais)	18 507 785	31 625 911
Dernière Juste valeur	-17 174 713	-27 657 056
Plus value réalisée	1 333 073	3 968 854
Plus value réalisée distribuable	6 065 915	4 961 935

Le solde des immeubles détenus en vue de la vente est le suivant :

A. Actifs détenus en vue de la vente	2015	2014
a. Immeubles de placement	2 484 525	5 810 465

Annexe 21 : CRÉANCES

	2015	2014
Locataires	894 198	1 412 639
Autres	121 825	-98 020
Ventes réalisées	9 327 513	1 379 422
TOTAL	10 343 536	2 694 041

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 2015, Home Invest Belgium dispose au 31/12/2015 de créances à concurrence de € 9 327 513 qui seront payées début 2016, lors de la passation des actes notariés de vente.

E. Créances fiscales et autres actifs courants	2015	2014
a. Impôts	21 995	14 509
c. Autres	253 874	298 483
TOTAL	275 869	312 992

Les fonds de roulement mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement est repris dans la rubrique c. Autres.

Annexe 22 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	2015	2014
Argent en caisse	57	10 564
Soldes bancaires	2 487 370	4 915 334
TOTAL	2 487 426	4 925 898

Annexe 23 : COMPTES DE RÉGULARISATION

	2015	2014
Revenus immobiliers courus non échus	9 032	9 735
Charges immobilières payées d'avance	58 748	9 423
Autres	226 623	288 837
TOTAL A L'ACTIF	294 403	307 995

Revenus immobiliers perçus d'avance	356 757	337 882
Intérêts et autres charges courus non échus	1 178 507	1 307 003
Autres	-810	4 769
TOTAL AU PASSIF	1 534 454	1 649 654

Annexe 24 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

E. Actifs financiers non courants	2015	2014
a. Actifs détenus jusqu'à leur échéance		
5. Autres	2 000	2 000
e. Autres	72 186	67 440
TOTAL	74 186	69 440

I. Passifs non courants	2015	2014
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	108 000 000	70 000 000
c. Autres		
1. Autres emprunts	36 666 669	39 627 454
C. Autres passifs financiers non courants		
a. Instruments de couverture autorisés	6 951 266	8 006 364

II. Passifs courants	2015	2014
B. Dettes financières courantes		
c. Autres		
2. Garanties locatives reçues	605 651	644 327

Les autres emprunts de € 39 666 669 correspondent au placement obligataire (net des frais) réalisé en juin 2014.

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS détaillés ci-dessous. Leur juste valeur négative s'établit à € 6 951 266 à la clôture de l'exercice.

I. Passifs non courants	2015	2014
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
1. Fournisseurs	4 311 169	1 580 699
2. Locataires	1 174 184	1 417 167
3. Impôts, rémunérations et charges sociales	541 182	511 623

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

	2015	2014
Dettes financières courantes à 1 an au plus	0	0
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	90 000 000	50 000 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	57 666 669	59 627 454
TOTAL	147 666 669	109 627 454

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédits ouvertes auprès de chaque banquier et la maturité moyenne. Aucune ligne contractée ne vient à échéance en 2016.

Financements	Montants des lignes confirmées	Utilisation	Duration moyenne
Financements bancaires	125 000 000	108 000 000	4 ans et 5 mois
Belfius	40 000 000	38 000 000	5 ans et 8 mois
BNP Paribas Fortis	25 000 000	25 000 000	2 ans et 5 mois
ING	20 000 000	20 000 000	4 ans et 7 mois
KBC Bank	30 000 000	15 000 000	4 ans et 11 mois
Degroef	10 000 000	10 000 000	2 ans et 4 mois
Financements obligataires	40 000 000	40 000 000	8 ans et 6 mois
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	8 ans et 6 mois
TOTAL	165 000 000	148 000 000	5 ans et 5 mois

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap) qui constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 31 décembre 2015, le montant total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 70 mio comme repris dans le tableau ci-dessous.

Instruments de couverture	Montants des instruments de couverture	Duration moyenne
Belfius	35 000 000	5 ans et 11 mois
BNP Paribas Fortis	25 000 000	5 ans et 8 mois
ING	10 000 000	4 ans et 4 mois
Couverture type IRS	70 000 000	5 ans et 7 mois

De plus suite à une restructuration opérée courant 2015, Home Invest Belgium dispose de plusieurs IRS à départ décalé dont la liste est reprise ci-dessous.

Instruments de couverture à départ décalé	Montants des instruments de couverture	Départ
ING	25 000 000	14/06/2018
ING	39 000 000	15/06/2019
ING	6 000 000	17/06/2019
ING	10 000 000	15/04/2020
ING	15 000 000	14/11/2021

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager un **taux d'intérêt moyen de 3,40%** sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures comprises, comparé à 3,63% et 3,52% sur les exercices précédents.

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

Comptabilisation :

Conformément à l'IAS39, au 31 décembre 2015, 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 - € 6 951 266. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant:

Juste valeur des instruments financiers au 31/12/2015	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	-1 006 688		
Instruments inefficaces (variation 2015)		963 443	
Instruments inefficaces à la clôture précédente ¹			-6 908 022
TOTAL	-1 006 688	963 443	-6 908 022
TOTAL GÉNÉRAL		-6 951 266	

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

L'IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 39. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques. L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés.

Annexe 25 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	2015	2014
Fournisseurs	4 311 169	1 580 699
Locataires	1 174 184	1 417 167
Fiscales, salariales et sociales	541 182	511 623
TOTAL	6 026 535	3 509 489

AUTRES PASSIFS COURANTS	2015	2014
Dividendes	43 435	36 346
Autres	42 426	83 308
TOTAL	85 861	119 654

(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.

Annexe 26 : CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES

Évolution du Capital souscrit :

Date	Évolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions
04/07/1980	1 250 000	Constitution de la S A Philadelphia	BEF 1 000	1 250
05/06/1983	6 000 000	Augmentation du capital	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nouvelle représentation du capital (par division)	-	26 115
01/06/1999	1 373 650 000	Apports en nature d'immeubles et ...	-	-
01/06/1999	10 931	...augmentation de capital en espèces (arrondis)	BEF 1 411,89	972 919
01/06/1999	1 500 000	Fusion par absorption de la S A Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706	Réduction du capital par apurement des pertes	-	-
Total au 01/06/1999	32 493 343			1 103 362
09/04/2001	62 000	Fusion par absorption de la S A Mons Real Estate	32,00	35 304
Total au 31/05/2001	32 555 343			1 138 666
31/05/2002	151 744	Fusion par absorption de la S A Les Résidences du Quartier Européen	34,78	4 471
Total au 31/05/2002	32 707 087			1 143 137
Total au 31/05/2003	32 707 087			1 143 137
15/12/2003	5 118 338	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	44,13	178 890
15/12/2003	4 116 713	Apport en nature d'immeubles par TRANSGA	44,13	143 882
15/12/2003	7 861	Incorporation d'une partie du compte Primes d'émission	-	-
Total au 31/05/2004	41 950 000			1 465 909
12/05/2005	3 472	Fusion par absorption de la S A 205 Rue Belliard	51,01	3 220
12/05/2005	4 738	Fusion par absorption de la S A Patroonshuis	51,01	3 324
Total au 31/12/2005	41 958 210			1 472 453
22/05/2006	915 214	Fusion par absorption de la S A Immobilière du Prince d'Orange	50,32	76 000
05/10/2006	9 978 110	1 ^{ère} augmentation de Capital	51,00	360 378
13/10/2006	7 171 221	2 ^{ème} augmentation de Capital	51,00	259 002
Total au 31/12/2006	60 022 756			2 167 833
24/05/2007	275 043	Fusion par absorption de la S A Immobilière Van Volxem	57,90	5 000
24/05/2007	3 186	Fusion par absorption de la S A Investim	57,90	5 824
Total au 31/12/2007	60 300 985			2 178 657
23/05/2008	10 062 486	Fusion par scission partielle de la S A VOP	50,00	622 632
23/05/2008	29 000	Fusion par absorption de la S A JBS	50,00	2 088
Total au 31/12/2008	70 392 471			2 803 377
29/05/2009	1 246 938	Fusion par absorption de la S A Les Erables Invest	49,55	25 165
Total au 31/12/2009	71 639 409			2 828 542
Total au 31/12/2010	71 639 409			2 828 542
31/01/2011	122 709	Fusion par scission partielle de la S A Masada	59,72	102 792
23/12/2011	5 585	Fusion par scission mixte de la S A URBIS	63,32	6 318
23/12/2011	2 633 519	Fusion par scission partielle de la S A VOP	62,91	118 491
Total au 31/12/2011	74 401 222			3 056 143
Total au 31/12/2012	74 401 222			3 056 143
Total au 31/12/2013	74 401 222			3 056 143
11/06/2014	2 548 073	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	79,85	104 666
Total au 31/12/2014	76 949 295			3 160 809
Total au 31/12/2015	76 949 295			3 160 809

Au 31/12/2015, 12 912 actions Home Invest Belgium étaient détenues en autocontrôle par Home Invest Development et étaient comptabilisées pour € 757 322,67 soit € 58,65 par action, soit au même niveau que leur valeur d'acquisition.

Capitaux propres	2015	2014
A. Capital		
a. Capital souscrit	76 949 295	76 949 295
b. Frais d'augmentation de capital	-950 240	-950 240
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (±)	105 544 309	103 516 959
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-27 453 339	-27 561 611
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 (±)	-1 006 688	-1 098 342
h. Réserves pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (±)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (±)	18 096 940	15 926 094
D. Résultat net de l'exercice	3 507 233	15 937 954
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	200 191 632	208 224 230

Annexe 27 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2015				
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2015
Home Invest Development S.A.	0466.151.118	Belgique	100%	31/12/2015
Charlent 53 Freehold Sprl	0536.280.237	Belgique	100%	31/05/2015
En 2014				
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2014
Home Invest Development S.A.	0466.151.118	Belgique	100%	31/12/2014
Charlent 53 Freehold Sprl	0536.280.237	Belgique	100%	31/05/2014

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

Au 31 décembre 2015, il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

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 STATUTAIRES¹

BILAN STATUTAIRE

ACTIF	2015	2014
I Actifs non courants	347 022 989	317 584 120
B Immobilisations incorporelles	7 733	11 891
C Immeubles de placement	345 784 298	316 176 958
D Autres immobilisations corporelles	149 060	190 973
E Actifs financiers non courants	364 016	359 269
F Créances de location-financement	717 882	845 029
II Actifs courants	16 960 119	15 396 766
A Actifs détenus en vue de la vente	2 484 525	5 810 465
C Créances de location-financement	127 147	119 486
D Créances commerciales	10 365 297	2 970 243
E Créances fiscales et autres actifs courants	1 379 550	1 426 159
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 309 197	4 762 418
G Comptes de régularisation	294 403	307 995
TOTAL DE L'ACTIF	363 983 108	332 980 886
CAPITAUX PROPRES		
A Capital	75 999 055	75 999 055
B Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C Réserves	96 569 077	92 205 592
D Résultat net de l'exercice	3 511 039	15 951 735
CAPITAUX PROPRES	200 982 370	209 059 581
PASSIF		
I Passifs non courants	154 617 936	117 633 818
B Dettes financières non courantes	147 666 669	109 627 454
a Etablissements de crédit	108 000 000	70 000 000
c Autres	39 666 669	39 627 454
C Autres passifs financiers non courants	6 951 266	8 006 364
II Passifs courants	8 382 803	6 287 487
B Dettes financières courantes	687 651	644 327
c Autres	687 651	644 327
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 156 667	3 873 683
b Autres	6 156 667	3 873 683
E Autres passifs courants	86 031	119 823
F Comptes de régularisation	1 452 454	1 649 654
PASSIF	163 000 738	123 921 305
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	363 983 108	332 980 886

(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.

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

	2015	2014
I. Revenus locatifs (+)	17 805 520	18 941 328
III. Charges relatives à la location (±)	-161 024	-183 360
RÉSULTAT LOCATIF NET	17 644 496	18 757 968
IV. Récupération de charges immobilières (+)	89 279	125 760
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	683 551	735 818
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 852 164	-1 877 271
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (±)	0	-15 982
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 565 162	17 726 293
IX. Frais techniques (-)	-1 614 789	-1 240 741
X. Frais commerciaux (-)	-427 252	-256 272
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-405 280	-113 423
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 827 686	-2 945 380
XIII. Autres charges immobilières (-)	-66 207	-147 343
CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 341 213	-4 703 160
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11 223 948	13 023 132
XIV. Frais généraux de la société (-)	-813 696	-945 034
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (±)	-24 077	-34 553
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10 386 176	12 043 545
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	1 333 073	3 968 854
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	5 991 869	6 990 080
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17 711 117	23 002 479
XX. Revenus financiers (+)	115 733	129 704
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-3 326 445	-3 999 979
XXII. Autres charges financières (-)	-55 586	-50 379
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	963 443	-3 107 691
RÉSULTAT FINANCIER	-2 302 855	-7 028 344
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 408 262	15 974 135
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-44 189	-22 400
IMPÔT	-44 189	-22 400
RÉSULTAT NET	15 364 073	15 951 735

Affectations et prélèvements	2015	2014
A. Résultat net	15 364 073	15 951 735
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	-10 339 409	-8 543 550
- réalisation de biens immobiliers	4 854 457	995 540
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (±)	4 347 540	1 553 471
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (±)	-1 583 425	1 722 709
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er}	-10 557 021	0
D. Rémunération du capital - autre que C	-2 086 215	-11 679 905

Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er}	2015	2014
Résultat corrigé (A)		
Résultat net	15 364 073	15 951 735
+ Réductions de valeur	170 970	182 285
- Reprises de Réductions de valeur	-116 296	-110 726
± Autres éléments non monétaires	-963 443	3 107 691
± Résultat sur vente de biens immobiliers	-1 333 073	-3 968 854
± Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-5 991 869	-6 990 080
Résultat corrigé (A)	7 130 362	8 172 051
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)	6 065 915	4 941 935
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	6 065 915	4 961 935
TOTAL (A+B)	13 196 277	13 133 986
80% suivant article 13, §1 ^{er} , al.1 ^{er}	10 557 021	10 507 189
Diminution nette de l'endettement	0	-11 769 162
Distribution minimum requise par l'Art 13	10 557 021	0

Conformément à l'article 617 du Code des sociétés, l'actif net, après distribution du dividende envisagé, ne deviendra pas inférieur au montant du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution s'élève à € 16,3 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende:		200 192 168
Schéma de calcul du montant visé à l'article 13 § 1 ^{er} al. 6		
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	75 999 055	
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	24 903 199	
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	115 746 538	
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-31 800 879	
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 (±)	-1 006 688	
Réserve légale (+)	98 778	
TOTAL		183 940 003
Différence		16 252 164

RAPPORT DU COMMISSAIRE

SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la déclaration complémentaire requise. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2015, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations de capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 ainsi que les annexes.

Rapport sur les comptes consolidés – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Home Invest Belgium SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, établis sur la base des normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à EUR 363.062.069 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 15.311.847.

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 fraude 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 fournis 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 fraude 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 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 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 les informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

À notre avis, les comptes consolidés de la société Home Invest Belgium SA au 31 décembre 2015, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière 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 et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, 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 traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 8 mars 2016

Karel Nijs

Réviser d'entreprises et réviser agréé par la CBFA pour les OPC's
Commissaire

SUR LES COMPTES STATUTAIRES

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le commissaire a donné une opinion sans réserve concernant les comptes statutaires.

DOCUMENT PERMANENT

- | 144 DOCUMENT PERMANENT
- | 153 LA SIR ET SON REGIME FISCAL
- | 156 LEXIQUE
- | 157 AGENDA DE L'ACTIONNAIRE





DOCUMENT PERMANENT

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination sociale	Home Invest Belgium SA, Société Immobilière Réglementée publique (SIR)
Forme juridique	Société anonyme (SA) de droit belge
Registre des personnes morales (RPM)	La société est immatriculée au RPM de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885.
Siège social	B - 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe, 60 - Boîte n°4
Numéro de téléphone	+32 2 740 14 50
Site internet	www.homeinvestbelgium.be
Constitution	La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination «Philadelphia», suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3). Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 25 septembre 2014 (publié aux annexes du Moniteur belge le 23 octobre 2014, sous les numéros 0194102 et 0194103).
Durée	La société est constituée pour une durée indéterminée.
Objet social	L'objet social est intégralement repris ci-après à l'article 3 des statuts coordonnés. La société a pour objet exclusif de mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs.
Changements de l'objet social	La société ne peut apporter de changement à son objet social qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux SIR.
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} 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 francophone 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 francophone 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 du 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 2015, le capital social s'élève à € 76 949 294,75. Il est représenté par 3 160 809 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 2015, le solde du capital autorisé s'élève à € 74 401 221,91.

STATUTS COORDONNÉS - EXTRAITS

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site www.homeinvestbelgium.be.

Objet social (article 3 des statuts)	<p>3.1. La société a pour objet exclusif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR. <p>Par bien immobilier, on entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ; ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ; iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ; iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ; v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ; vi. les actions de sicafi publiques ; vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ; viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ; ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ; x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006. <p>Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.</p>
---	--

3.2. À titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

Interdictions (article 4 des statuts)

La société ne peut :

- a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

Capital autorisé (article 6.3. des statuts)

Le Conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de 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 du 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 6.5. des statuts.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le Conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription - attachés ou non à une autre valeur mobilière - pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote. Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'Assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Acquisition d'actions propres (article 6.4. des statuts)

La société peut acquérir 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 par action 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 lui éviter 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 prorogeable pour des termes identiques.

Elle est autorisée à aliéner les actions acquises par la société, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le Conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'Assemblée générale. Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

Augmentation de capital (article 6.5. - 6.7. des statuts)

Article 6.5. Augmentation de capital par souscription en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice à l'application des articles 592 à 599 du Code des Sociétés et de la réglementation SIR, le droit de souscription préférentielle des actionnaires ne peut être supprimé ou limité que pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes fixées par la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice à l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés et de la réglementation SIR, ledit droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Article 6.6. Augmentation de capital par apport en nature

L'émission d'actions en rémunération d'un apport en nature ne peut intervenir qu'en application des articles 601 et 602 du Code des Sociétés.

6.6.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du Conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des Sociétés ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'Assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. À cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;
- 3° sauf si le prix d'émission ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport, en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.6.2. Les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera, conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés. Dans ce cas, la « date de la convention d'apport » se rapporte à la date à laquelle le projet de fusion ou de scission est déposé.

Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le Conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le Commissaire dans un rapport distinct.

Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois ; toutes les autres obligations sont d'application.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la société ou ses filiales dont l'entière du capital est détenue directement ou indirectement par la société.

Article 6.8. Réduction du capital

La société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

Actions (article 7.1. des statuts)

Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée.

Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

La société pourra émettre des actions dématérialisées par augmentation du capital ou par échange d'actions existantes nominatives.

Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.

La société pourra créer plusieurs catégories d'actions.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège social de la société. La propriété de ces actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires.

Toute cession de ces actions ne deviendra effective qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.

Autres titres (article 7.2. des statuts)

À l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière, notamment celles résultant de la réglementation SIR, la société peut émettre d'autres titres conformément à l'article 460 du Code des Sociétés.

Déclaration de transparence (article 8 des statuts)	<p>Les actions de la société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.</p> <p>Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et conformément à la réglementation SIR, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres titres conférant le droit de vote, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la FSMA, le pourcentage et le nombre de droits de vote existants qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces titres atteignent soit trois pour cent (3%), soit cinq pour cent (5%), soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existants à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire.</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 deuxième alinéa.</p>
Composition du Conseil d'administration (article 9 des statuts)	<p>La société est administrée par un Conseil composé d'au moins trois administrateurs et de maximum neuf administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'Assemblée générale des actionnaires pour une durée d'en principe quatre ans ; la durée de leur mandat ne peut jamais dépasser six ans ; le mandat peut être révoqué à tout moment.</p> <p>L'Assemblée générale doit nommer parmi les membres du Conseil d'administration au moins trois administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 526 ter du Code des Sociétés.</p> <p>Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine Assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire.</p> <p>Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.</p> <p>La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).</p>
Direction effective (article 12 des statuts)	<p>Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la société est confiée à deux personnes physiques au moins.</p> <p>Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.</p> <p>La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).</p>
Représentation de la société (article 13 des statuts)	<p>La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, soit encore en cas d'existence d'un Comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit Comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant conjointement.</p> <p>La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission.</p> <p>La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le Conseil d'administration.</p> <p>Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées générales des actionnaires et des réunions du Conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du Conseil d'administration.</p>
Assemblée générale (article 23 des statuts)	<p>Une Assemblée générale, appelée « Assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'Assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.</p> <p>Une Assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.</p> <p>Ces Assemblées générales peuvent être convoquées par le Conseil d'administration ou par le(s) Commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.</p> <p>Les Assemblées générales se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.</p>

**Convocation
et participation à
l'Assemblée
(article 24 des statuts)**

La convocation des Assemblées générales, en ce compris des Assemblées générales extraordinaires, se fait par la voie d'annonces, lesquelles sont publiées une seule fois au Moniteur belge et ce, au moins trente jours avant l'assemblée. À l'exception des Assemblées générales annuelles qui ont lieu à l'endroit, à la date et à l'heure mentionnés dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité à l'objet courant, l'annonce doit également paraître trente jours avant l'Assemblée dans un journal de diffusion nationale, ainsi qu'être placée dans le même délai sur le site internet de la société. Si une nouvelle annonce s'avère nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième Assemblée soit mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième Assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'Assemblée générale.

La convocation contient l'ordre du jour de l'Assemblée et les propositions de décisions. Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l'Assemblée une convocation par pli recommandé ou, en cas de demande expresse et écrite, par courrier ordinaire.

Un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 3% du capital social de la société peuvent, conformément à l'article 533ter du Code des Sociétés, requérir que soit repris un sujet dans l'ordre du jour de l'Assemblée et peuvent formuler des propositions de décisions à propos des points contenus ou à reprendre dans l'ordre du jour.

L'actionnaire qui prend part à l'Assemblée, ou s'y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l'Assemblée générale à laquelle il n'a pas participé, renoncer à se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation.

Pour pouvoir être admis à l'Assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédant l'Assemblée générale, à minuit (heure belge) (ci-après «la date d'enregistrement»), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, peu importe le nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'Assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'Assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'Assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'Assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives expriment leur volonté de participer à l'Assemblée dans le même délai à la société, par courrier ordinaire, fax ou courriel.

La société veille à ce qu'un registre soit tenu à son siège social pour tous les actionnaires qui se sont fait connaître, avec leur nom, leur adresse ou siège social, le nombre d'actions en leur possession à la date d'enregistrement et avec lequel ils ont indiqué vouloir participer à l'Assemblée, accompagné des pièces justificatives y afférentes.

**Vote par procuration
- vote par
correspondance
(article 25 des statuts)**

Tout actionnaire peut se faire représenter à une Assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent être transmises par écrit à la société au plus tard six jours avant l'Assemblée; cette notification peut également se faire par voie électronique, dans le même délai, à l'adresse indiquée dans les convocations.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

La société peut prévoir la possibilité d'un vote par écrit ou par un moyen de communication électronique, au moyen de formulaires et suivant une procédure arrêtée par elle; en tous les cas, la voix exprimée de cette manière doit être délivrée à la société au plus tard six jours avant l'Assemblée.

**Nombre de voix -
abstention (article 29
des statuts)**

Une action donne droit à une voix.

**Dissolution - liquidation
(article 39 des statuts)**

En cas de dissolution de la société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'Assemblée générale, ou à défaut d'une telle nomination, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant conjointement, seront en charge de la liquidation. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) seulement en fonction qu'après confirmation de sa(leur) nomination par le tribunal de commerce.

À défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

L'Assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).

La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

DÉCLARATIONS

Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles, qui sont fondées sur des estimations et des projections de la société ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Personnes responsables

Le Conseil d'administration et la Direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils se sont efforcés de vérifier l'information qui y figure et, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, déclarent qu'à leur connaissance, les données qui y sont reprises correspondent à la réalité et qu'aucune donnée de nature à altérer la portée de ce rapport financier annuel n'a été omise.

À leur connaissance :

- les états financiers annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport de l'expert immobilier et le rapport du Commissaire, ont été incluses avec leur accord. Le Conseil d'administration et la Direction effective de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la SIR le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites 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 aux dirigeants effectifs¹

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des 5 dernières années, aucun des administrateurs ou dirigeants effectifs n'a été condamné pour fraude, qu'aucune incrimination officielle ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été mis sous séquestre ou liquidation et qu'aucun des administrateurs ou des dirigeants effectifs n'ont été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre de l'organe d'administration ou de direction, ou d'intervenir dans la gestion et l'administration des affaires de Home Invest Belgium. De même, au cours des 5 dernières années, aucun administrateur n'a été impliqué dans une faillite, à l'exception de Monsieur Liévin Van Overstraeten qui est impliqué dans la faillite d'une société (Robel Doors SRL), dans laquelle il était respectivement administrateur et représentant d'une société qui détenait un mandat d'administrateur. Il ressort toutefois des vérifications faites par le liquidateur - telles que confirmées dans son courrier du 7 février 2014 - qu'il n'a pas identifié d'indices conformément

(1) La composition du Conseil d'administration et du Management sont repris dans le chapitre « Rapport de gestion - Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

auxquels la société ou ses administrateurs auraient commis des irrégularités. Aucune action judiciaire n'a par ailleurs été lancée par les créiteurs à l'égard des administrateurs. Il s'agit d'une faillite intervenue en 2010 dans le contexte de la crise financière internationale. À ce jour, elle n'est pas encore clôturée ;

- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. Par contre, les conventions de prestation de services conclues avec les dirigeants effectifs contiennent des dispositions en matière de préavis et d'indemnités de rupture (voir chapitre « Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise ») ;
- aucune option sur des actions Home Invest Belgium n'a été accordée jusqu'à présent ;
- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs, à la seule exception de Messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

Informations financières pro forma

Au cours de l'exercice sous revue, aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25% sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'implémentation de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus. La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

Changements significatifs depuis la fin de l'exercice

En dehors des événements survenus depuis la clôture de l'exercice, commentés dans le rapport de gestion ci-avant, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2015.

Informations complémentaires communiquées dans le cadre de l'Annexe I au Règlement (CE) N° 809/2004 de la Commission

Aucune restriction n'est à signaler concernant l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la société.

En dehors des contrats conclus avec les dirigeants effectifs (cf. chapitre « Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise »), il n'y a pas d'autres contrats de services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

Il n'y a pas eu d'opérations avec des apparentés au sens de l'article 19 du Règlement (CE) N° 809/2004.

Les contrats importants conclus au cours des deux derniers exercices de la SIR sont exposés dans le rapport de gestion du présent rapport financier annuel, ou dans celui de l'exercice 2014 consultable sur le site de la société (www.homeinvestbelgium.be).

LA SIR ET SON RÉGIME FISCAL

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale et l'usage en matière de fiscalité en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elles sont dès lors susceptibles d'être modifiées à l'avenir, y compris avec un effet rétroactif, et sont communiquées à titre purement informatif.

Chaque actionnaire et chaque investisseur potentiel sont invités à s'informer auprès de leurs propres conseillers quant aux implications fiscales belges et étrangères relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'actions Home Invest Belgium, ainsi qu'à la perception des dividendes et produits des actions de la société.

SIR

Adoption du statut de SIR

Le 1^{er} septembre 2014, la FSMA (l'Autorité des Services et Marchés Financiers) a agréé Home Invest Belgium en qualité de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique et a approuvé l'ensemble des documents établis par la société dans ce cadre, sous réserve de l'approbation de ce changement de statut par l'Assemblée générale extraordinaire de la société. L'assemblée générale extraordinaire du 14 septembre 2014 a approuvé ce changement de statut.

Home Invest Belgium SA était ainsi la première sicafi belge à obtenir le statut de SIR.

Description du nouveau statut de SIR

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à la loi du 12 mai 2014 et à l'arrêté du 13 juillet 2014 relatives aux Sociétés Immobilières Réglementées.

La Société Immobilière Réglementée est définie dans la loi par son activité, qui consiste à mettre - directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation - des immeubles à la disposition d'utilisateurs et, éventuellement, dans les limites prévues à cet effet, à détenir d'autres types de « biens immobiliers » (actions dans des sicafi publiques, parts dans certains OPC immobiliers étrangers, actions émises par d'autres REITs et certificats immobiliers). La SIR peut dans ce cadre exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

La Société Immobilière Réglementée publique présente les caractéristiques principales suivantes :

- société à capital fixe ;
- cotée en bourse ;
- endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- établissement des comptes statutaires et consolidés en appliquant les normes IFRS ;
- comptabilisation des biens immobiliers à leur juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;
- diversification du portefeuille : maximum 20% du patrimoine consolidé investi dans un seul immeuble ou ensemble d'immeubles, sauf dérogation accordée par la FSMA ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêt ;
- évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert indépendant ;
- bénéfice soumis à l'impôt des sociétés, mais sur une base réduite aux dépenses non admises (DNA), avantages anormaux ou bénévoles reçus et rémunérations et commissions non justifiées ;
- depuis le 1^{er} janvier 2016, le précompte mobilier sur dividendes distribués par la société est, sous réserve des dérogations prévues par la loi (et l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus) ou par conventions internationales, perçus au taux de 27%.

Les sociétés qui demandent à la FSMA leur agrément comme SIR ou qui sont absorbées par une SIR 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%.

(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 2016¹

Personnes physiques belges

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 27%.

Pour les personnes physiques belges qui affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques, le précompte mobilier étant alors imputable.

Personnes morales belges

Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à un précompte mobilier de 27%.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les dividendes distribués sont soumis à un précompte mobilier de 27%. Les sociétés belges et les sociétés étrangères qui affectent leurs actions à un établissement stable en Belgique sont imposées sur les dividendes distribués par Home Invest Belgium au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des «revenus définitivement taxés» (RDT). 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%). À certaines conditions, un taux réduit pourrait être applicable. Le précompte mobilier de 27% perçu à la source sera imputable et l'excédent éventuel restituable par le biais de la déclaration fiscale.

Non-résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique

Pour les non-résidents, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à une retenue à la source de 27% qui peut, le cas échéant, être réduite, sur demande de l'actionnaire, par les conventions fiscales internationales préventives de double imposition.

Plus- et moins-values

Personnes physiques belges

En Belgique, les plus-values de plus de six mois réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé ne sont pas imposables, tandis que les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles. Les personnes physiques belges peuvent toutefois être soumises à une imposition de 33%, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme réalisées en dehors de la gestion normale d'un patrimoine privé.

Les plus-values réalisées par une personne physique sur ses actions HOME INVEST BELGIUM seront donc, en règle générale, exonérées au titre de gestion normale d'un patrimoine privé. La condition de détention minimale de 6 mois ne s'applique pas aux actions «SIR», telle HOME INVEST BELGIUM.

Les plus-values peuvent également être soumises à une imposition de 16,5%, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un État membre de l'Espace économique européen et que le cédant a possédé, au cours des 5 dernières années, plus de 25% des droits dans la société dont les actions sont cédées. Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente de ces actions, aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques ou à 16,5% si les actions sont détenues depuis plus de 5 ans.

Personnes morales belges

Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values subies sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par une société belge sur ses actions Home Invest Belgium, ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectées à son établissement stable en Belgique, sont entièrement imposables en Belgique au taux normal de l'impôt des sociétés. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

Non-résidents, personnes physiques ou sociétés sans établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium (à l'exception des actions affectées par une société étrangère à un établissement belge) ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Par exception, une personne physique non-résidente est susceptible d'être imposée sur des plus-values réalisées sur une participation familiale d'au moins 25%, à l'occasion d'une cession à une société établie hors de l'Espace économique européen. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

(1) Pour rappel: depuis le 1^{er} janvier 2016, le taux du précompte mobilier sur les dividendes des SIR résidentielles (dont Home Invest Belgium) a été porté de 15% à 27%. Il n'y a plus aucune différence en termes de précompte mobilier selon que la société soit ou non une SIR résidentielle.

Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB). Par contre, l'achat et la vente, et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant actuellement à 0,09% du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité actuellement à € 650 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 § 1^{er}, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placement collectif visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur

Depuis le 1^{er} janvier 2008, suivant la loi du 14 décembre 2005, la livraison matérielle de titres Home Invest Belgium n'est plus possible.

(1) La composition du Conseil d'administration et de la Directive effective sont repris dans le chapitre « Rapport de gestion - Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

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.

IRS

Interest Rate Swap: il s'agit d'un échange de taux d'intérêt entre deux parties, en vue d'échanger leurs expositions au risque de fluctuation des taux.

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble 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 loyer brut en cours est le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2015, lequel est annualisé et comprend les garanties locatives éventuelles et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées. Il tient compte des meubles s'il y en a. Il peut donc différer du loyer réellement encaissé pendant l'exercice, tel qu'il figure dans le compte de résultats, s'il existe par exemple une vacance locative ou s'il y a eu une indexation dans l'intervalle.

Loyer effectif

Le loyer effectif est le loyer brut en cours au 31 décembre 2015, 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 hors impact IAS 39 est 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.

Surfaces locatives

Les surfaces locatives sont les surfaces prises en compte par l'expert immobilier de la SIR. Elles comprennent 50% de la surface des terrasses et 10% de celle des jardins privatifs.

Taux de distribution

Le taux de distribution correspond au dividende attribué comparé au résultat distribuable, calculé sur base consolidée.

Taux de vélocité

Le taux de vélocité est le ratio entre le volume annuel traité et le nombre total d'actions comprises dans le free float.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans ce calcul, à l'exception des projets de développement, des immeubles destinés à la vente et des immeubles en cours de rénovation profonde et donc indisponibles à la location.

Valeur locative estimée brute (VLE)

La valeur locative estimée brute (VLE) est la valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.

Valeur nette par action

La valeur nette ou valeur intrinsèque, globale ou par action, est la valeur de l'actif net, global ou par action, qui tient compte de la dernière juste valeur du portefeuille immobilier, telle que déterminée par l'expert immobilier de la SIR. En IFRS, la valeur nette comprend le dividende de fin d'exercice, en instance d'approbation par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2016	
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2015	mardi 3 mai 2016
Déclaration intermédiaire: résultats au 31 mars 2016	mardi 3 mai 2016
Dividende Ex Date	Mercredi 11 mai 2016
Dividende Record Date	Jeudi 12 mai 2016
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2015	vendredi 13 mai 2016
Rapport financier semestriel: résultats au 30 juin 2016	jeudi 8 septembre 2016
Déclaration intermédiaire: résultats au 30 septembre 2016	jeudi 27 octobre 2016
2017	
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2016	jeudi 23 février 2017
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 31 mars 2017
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2016	mardi 2 mai 2017
Déclaration intermédiaire: résultats au 31 mars 2017	mardi 2 mai 2017
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2016	vendredi 12 mai 2017
Rapport financier semestriel: résultats au 30 juin 2017	jeudi 7 septembre 2017
Déclaration intermédiaire: résultats au 30 septembre 2017	jeudi 28 octobre 2017

Investor relations

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 22 mars 2016.

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.

Het financieel jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de website of op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

The annual financial report in English is available on the website of the company.

Design: The Crew Communication

HOME INVEST BELGIUM SA

SIR publique résidentielle de droit belge

Boulevard de la Woluwe 60, boîte 4

B -1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50

info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742

