

RÉSULTATS ANNUELS 2015



La diversification des revenus permet d'augmenter à nouveau le dividende

Distribution d'un dividende de € 4,00 brut par action, en augmentation pour la 16^{ème} année consécutive

- Combinaison réussie entre gestion courante et arbitrage du portefeuille ;
- Maintien du résultat distribuable ;
- Changement dans la politique de distribution du dividende accompagne substantiel distribué en décembre.

Réception et commercialisation de différents nouveaux immeubles

- Acquisition et commercialisation de 38 appartements dans l'immeuble Livingstone I ;
- Livraison et commercialisation des projets Trône (15 appartements) et The Link (123 studios) entièrement développés par les équipes de la SIR.

Renforcement de la structure financière

- Diminution du coût de financement à 3,40% grâce, entre autres, à la renégociation des instruments de couverture ;
- Taux d'endettement limité de 42,52%.

Excellente tenue du portefeuille immobilier

- Valeur des immeubles de placement en hausse de 9,4% ;
- Taux d'occupation toujours à un niveau élevé de 93,89%.

SOMMAIRE

CHIFFRES-CLÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

ÉVÈNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

BILAN CONSOLIDÉ

DIVIDENDE ET COURS DE BOURSE

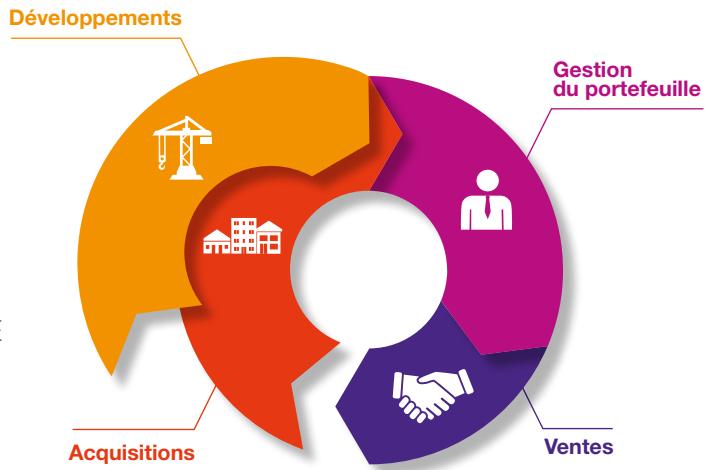
ACTIONNARIAT

ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

PERSPECTIVES

ATTESTATION DU COMMISSAIRE

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE



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	146 841 m ²	142 200 m ²	147 935 m ²
Nombre de sites	43	42	44
Nombre de baux	1 468	1 311	1 318
Taux d'occupation	93,89%	94,01%	94,96%
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	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%

(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 affectation) ¹	€ 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%

L'année 2015 fut marquée par des tendances contradictoires : d'un côté la croissance importance du portefeuille et de l'autre, une diminution attendue du résultat courant. Parallèlement, la SIR a pleinement bénéficié de la diversification de ses sources de revenus, la diminution temporaire des revenus locatifs ayant été compensée par la réalisation de plus-values, la combinaison de ces deux éléments ayant permis de maintenir le résultat distribuable à son niveau de 2014.

Suite aux ventes d'immeubles non résidentiels intervenues en fin d'exercice 2014, le résultat locatif de la SIR s'inscrit logiquement en recul par rapport à 2014 (à € 17,6 millions contre € 18,8 millions un an auparavant), les acquisitions et livraisons de projets n'ayant commencé à contribuer que progressivement en cours d'année. **Le résultat net courant hors IAS 39** s'élève à € 7,02 millions à comparer à € 8,09 millions en 2014.

Le résultat sur portefeuille - qui englobe les plus-values réalisées et les variations (en plus et en moins) des justes valeurs des immeubles en exploitation - s'élève à € 7,32 millions, contre € 10,96 millions en 2014.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice – présente une hausse de 0,18%, passant de € 13,12 millions en 2014 à € 13,14 millions en 2015. Le maintien du résultat distribuable à son niveau de 2014 démontre la capacité de la SIR à équilibrer son résultat grâce à l'excellente gestion de son portefeuille et le maintien de son résultat locatif ainsi qu'à l'arbitrage régulier d'une partie de celui-ci.

À l'issue de l'exercice, la **valeur nette par action** s'établit à **€ 63,60**, en diminution et ce suite au paiement de l'acompte sur dividende en décembre 2015. La valeur nette d'inventaire par action hors impact de l'acompte aurait été de **€ 67,35**, en hausse de 1,81%.

Enfin, à la date du 31 décembre 2015, dernier jour de cotation de l'exercice, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Brussels s'établissait à € 92,59, à comparer au cours de clôture fin 2014 qui s'élevait à € 85,10.

Compte tenu des bons résultats de l'année écoulée et de sa confiance dans la capacité de la société à poursuivre dans cette voie, le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 3 mai prochain un **dividende de € 4,00** brut par action contre € 3,75 brut un an plus tôt, soit une croissance unitaire de 6,67%.

Sur base statutaire, une telle rémunération correspond à un **pay-out ratio** de 95,81% (88,93% en 2014).

(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. (Acompte sur dividende exclu)
(3) Return divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2015, Home Invest Belgium détient un portefeuille d'immeubles répartis sur 43 sites et 3 projets de développement dont la juste valeur totale est estimée à € 348,6 millions.

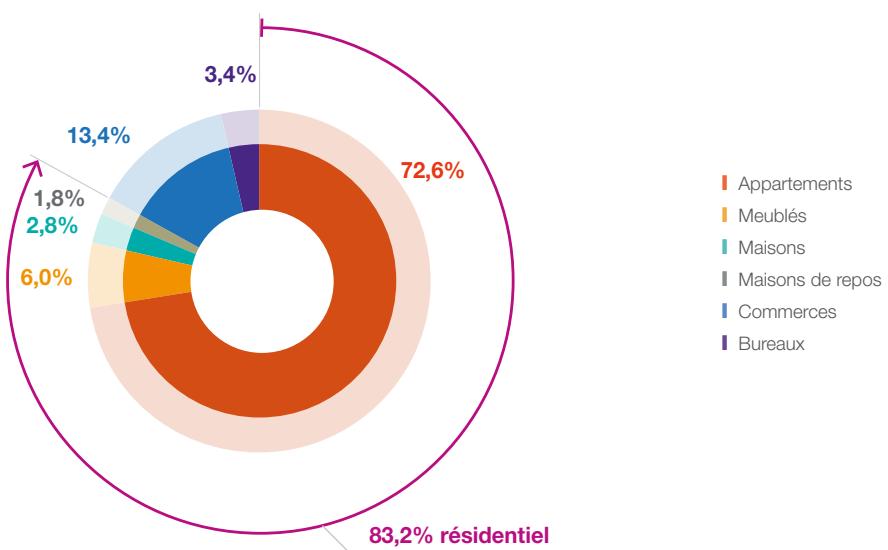
Au bilan, la **juste valeur** des immeubles de placement en exploitation¹ et des projets de développement, s'élève à € 346,1 millions contre € 316,5 millions fin 2014, soit une progression de 9,4%.

La juste valeur des **immeubles de placement en exploitation**¹ s'établit à € 313,6 millions contre € 282,6 millions un an plus tôt. Cette croissance s'explique par la livraison de 2 projets de développement (Trône et The Link) et l'acquisition d'un nouvel immeuble (Livingstone I). A portefeuille constant, l'évolution annuelle est d'environ 3%. La somme des loyers bruts en cours et de la valeur locative estimée sur les surfaces vacantes franchit le cap des € 20 millions et s'élève à € 20,1 millions, contre € 19,0 millions un an plus tôt.

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 68,7% du portefeuille, ceux en Région wallonne 19,4% et ceux en Région flamande 11,9%.

La ventilation de ce portefeuille par type, calculée sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme suit:

Répartition des immeubles de placement par type d'immeubles



Le **taux d'occupation moyen** pour l'ensemble de l'exercice 2015 s'élève à 93,89%, à comparer à 94,01% lors de l'exercice 2014. Cette très légère diminution résulte de la commercialisation progressive des immeubles récemment livrés.

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

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2015

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.

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
Emission 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.

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% d'endettement et € 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 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.

Changement intervenu dans le taux d'imposition du dividende

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le précompte mobilier sur dividendes distribués par la société est perçu au taux de **27%**, 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.

Malgré la disparition du taux de précompte réduit de 15% pour les SIRs résidentielles, le Conseil

d'administration confirme sa stratégie d'investissement dans l'immobilier résidentiel essentiellement urbain et donné en location à titre de résidence principale. Le Conseil estime par ailleurs que ce changement de réglementation lui permettra d'élargir le type de biens que la SIR est susceptible d'acquérir.

Corporate Governance

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

En date du 1^{er} décembre 2015, M. Alexander Hodac, 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).

Évolution du portefeuille immobilier



Acquisitions

Livingstone I – acquisition d'appartements neufs

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

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 (trésorier) et Cordeel (propriétaire des constructions) pour un montant de € 14,7 million (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 un locataire.

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.



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, situé avenue Marcel Thiry, 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert – 166 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 se termineront à la fin du 2^{ème} trimestre de 2016.

Projet Marcel Thiry C, situé avenue Marcel Thiry, 204 C à 1200 Woluwé-Saint-Lambert – 95 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 premier 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.



Ariane

Évolution du portefeuille immobilier



Gestion

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 status quo par rapport à l'exercice 2014 (94,01%). L'activité de location a été particulièrement intense en 2015 avec la commercialisation de 3 nouveaux biens qui ont intégré le portefeuille en exploitation au cours de cette période, à savoir Livingstone I dont il a été question ci-dessus et deux projets de développement qui ont été réceptionnés.

Projet 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 et en date du 31 décembre 2015, 13 des 16 unités avaient 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

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 provisoire du solde des maisons se fera au cours du 1^{er} trimestre de 2016. Au total, 12 des 20 maisons ont déjà trouvé preneur.

Avenue de l'Yser, les travaux de rénovation profonde de l'immeuble (**15 appartements**), rebaptisé Arch View, sont presque achevés et seront réceptionnés au 1^{er} trimestre de 2016. 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 de 2015 et sont en cours d'instruction.



The Link

(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.

Évolution du portefeuille immobilier



Ventes

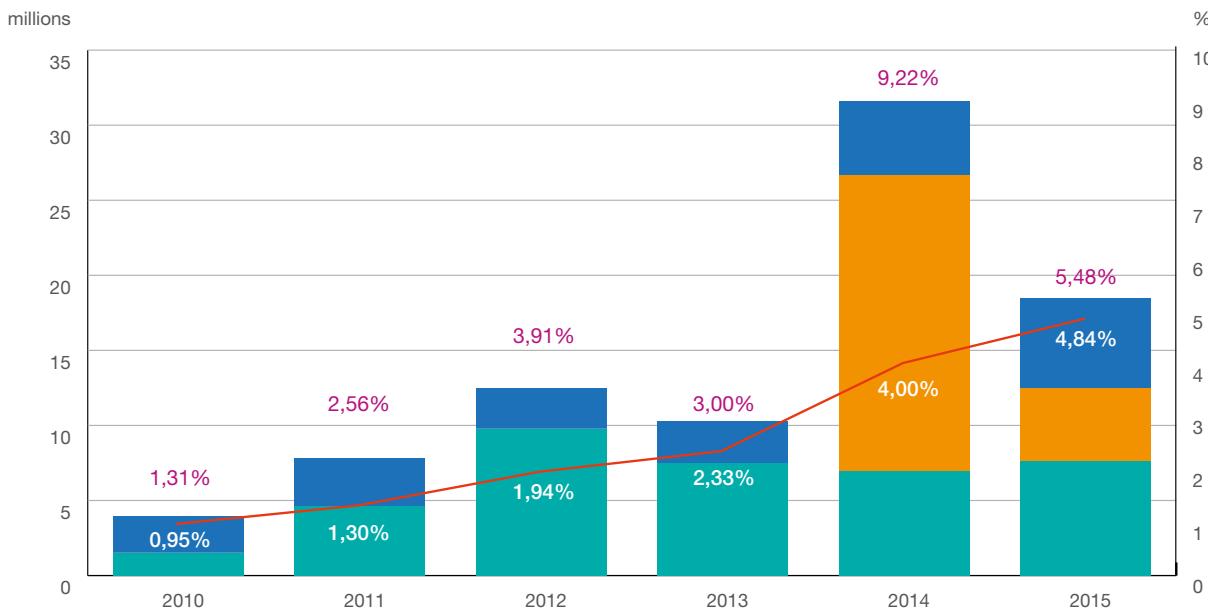
Conformément à son quatrième axe stratégique, visant l'arbitrage sélectif de son portefeuille, Home Invest Belgium a également poursuivi les activités de revente à la pièce de ses actifs (généralement des immeubles à appartements). Cette activité d'arbitrage a, cette année encore, permis de s'assurer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

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

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.

Évolution des ventes



Résidentiel | Non résidentiel | Plus value distribuable | % annuel du portefeuille arbitré | Moyenne arbitrée sur 5 ans

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.

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 SOCIETE MERE	15 311 847	15 937 954
RÉSULTAT NET PAR ACTION	4,86	5,16
Nombre d'actions moyen ¹	3 147 897	3 086 171
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	2,62
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	7 324 941	10 958 934
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	2,33	3,55
RÉSULTAT DISTRIBUTUEL	13 144 051	13 120 205
RÉSULTAT DISTRIBUTUEL PAR ACTION	4,18	4,25
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.

Le résultat locatif net

Les revenus locatifs se montent à € 17,8 millions contre € 18,9 millions en 2014 (-6,0%), sous l'influence négative des ventes réalisées fin 2014 et des rénovations réalisées au cours de l'exercice.

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 inchangés 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). En conséquence, le résultat immobilier se monte à € 16,6 millions contre € 17,7 millions un an plus tôt, en diminution de 6,5%.

Le résultat d'exploitation des immeubles

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.

Les frais techniques sont en augmentation suite à un volume de travaux réalisés plus importants qu'en 2014 (+30%). Consécutivement à la réception des 2 projets de développement et l'achat de l'immeuble neuf évoqués ci-dessus, la société a dû faire face à des frais de commercialisation pour louer rapidement ces sites ; l'accroissement est de 66%. Les charges sur immeubles non loués sont passés de € 0,1 million en 2014 à 0,4 million en 2015, cette progression s'explique par la commercialisation des nouveaux sites ainsi que les immeubles vidés afin de pouvoir les rénover en profondeur.

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 diminuent 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. 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, mais aussi par les plus-values réalisées par rapport à la dernière juste valeur, qui s'élèvent à € 1,3 millions en 2015.

Ce résultat appréciable témoigne, à nouveau, de la bonne tenue des valeurs du portefeuille de Home Invest Belgium et de la capacité de celle-ci à générer des **plus-values récurrentes dans l'intérêt de ses actionnaires**.

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

Comme évoqué ci-dessus, Home Invest Belgium a procédé à la renégociation de plusieurs instruments de couvertures et crédits, il en résulte une diminution de 16,8% de la charge financière passant de € 4,0 millions en 2014 à € 3,3 millions en 2015. Ces modifications ayant été opérées en cours d'année, toute chose par ailleurs égale, la diminution de ce poste devrait s'accentuer sur l'exercice 2016.

Le résultat net - le résultat net courant - le résultat net courant hors IAS 39 - le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium 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 progresse marginalement de 0,18%, passant de € 13,12 millions en 2014 à € 13,14 millions en 2015.

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 SOCIETE MERE		
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.

L' actif

Les *immeubles de placement* se montent à € 346,1 millions contre € 316,5 millions en 2014 (+9,4%), et ce consécutivement à l'expansion du portefeuille commentée ci-dessus et nonobstant les ventes réalisées. À cet égard, on peut relever que la quasi-totalité des € 10 millions repris dans les créances commerciales concernent des immeubles vendus sous compromis et dont la réception des fonds devrait avoir lieu début 2016 lors de la passation des actes.

Les fonds propres

Les *fonds propres* marquent une diminution de 3,9% passant de € 208,2 millions (€ 66,15 par action) en 2014 à € 200,2 millions (€ 63,60 par action) en 2015. Cette diminution est liée à la nouvelle politique dividendaire mise en place. En effet, l'acompte sur dividende de € 3,75 par action payé en décembre 2015 aux 3 160 809 actions en circulation a eu pour conséquence une diminution des fonds propres de € 11,9 millions. Corrigé de cet acompte sur dividende, les fonds propres auraient marqué une **progression de 1,81%** soit € 212,0 millions (€ 67,30 par action).

L' endettement

Le financement des nouveaux actifs ayant été réalisé exclusivement par endettement, les dettes financières passent de € 109,6 millions à € 147,7 millions en 2015. Le ratio d'endettement s'élève donc à 42,52% (comparé à 34,33% en 2014).



Lambermont



Jourdan

DIVIDENDE & COURS DE BOURSE

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2016 de **distribuer un dividende de € 4,00 brut par action**. Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance remarquable de 6,67% par rapport au dividende brut de € 3,75 distribué au titre de l'exercice 2014, le taux de distribution statutaire restant à un niveau soutenable de 95,81%.

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 applicable en 2015 de 15%).

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** (coupon n° 20) sera proposée.

Suivant la nouvelle législation en vigueur depuis le 1er 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%**. Il en ressort que le dividende net global proposé se montera à € 3,37. Le solde du dividende sera **payable à partir du 13 mai 2016**.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres clés de l'évolution de l'action au cours des derniers exercices :

	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 mobilié est passé à 27%.

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

ACTIONNARIAT AU 19 JANVIER 2016

Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire de 3% du capital de la Société et du registre des actionnaires, l'actionnariat connu de Home Invest Belgium au 19 janvier 2016 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	En% du capital
Groupe Van Overstraeten*¹	737 553	23,33%
BMVO 2014 Bugerlijke 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%
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	1 567 468	49,59%
Free float	1 593 341	50,41%
Total général	3 160 809	100,00%



The Link



Reine Astrid

* 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.

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 de HBLC est soumise à différentes conditions résolutoires.

PERSPECTIVES

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.

ATTESTATION DU COMMISSAIRE

Le Commissaire, Karel Nijs, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et qu'il délivrera une attestation sans réserve.



Florida (Waterloo)



Lasne



Giotto

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2016

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2015	jeudi 25 février 2016
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 7 avril 2016
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2015	mardi 3 mai 2016
Déclaration intermédiaire: résultats au 31 mars 2016	mardi 3 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	jeudi 6 avril 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

Pour tout renseignement complémentaire:

Sophie Lambrihs
Chief Executive Officer
Tél: +32.2.740.14.50
E-mail: sla@homeinvest.be

Home Invest Belgium SA
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4
B – 1200 Bruxelles
www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium est une SIR publique résidentielle. Pure player, elle met à disposition de ses 1 500 locataires des biens résidentiels de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Au 31 décembre 2015, la juste valeur de son portefeuille immobilier s'élevait à EUR 348,6 Mio, il compte 43 sites en exploitation (d'une surface totale de ± 147 000 m²) et 3 projets de développement (soit environ 300 unités). Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Au 31 décembre 2015, sa capitalisation boursière s'élevait à € 293 millions.