



Anticiper et grandir



HOMING life HOME INVEST
BELGIUM

Rapport financier annuel 2016

Profil

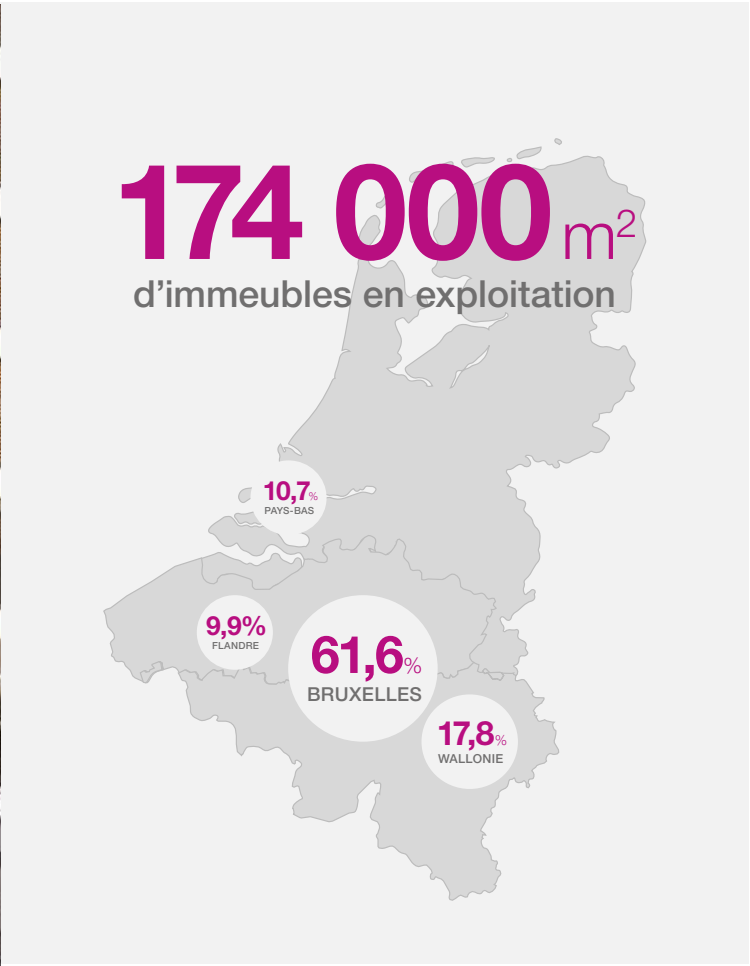
Home Invest Belgium La référence dans l'investissement immobilier résidentiel

Qui sommes-nous ?

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

Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 400 millions situé en Belgique et aux Pays-Bas, elle met à disposition de ses locataires des biens de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium développe également ses propres projets en vue d'assurer la croissance de son portefeuille et procède en parallèle à un arbitrage régulier d'une fraction de celui-ci.

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



Nos priorités stratégiques :

La croissance de
notre portefeuille

La qualité de service
à nos locataires

La création de valeur
pour nos actionnaires

Sommaire

Facteurs de risque	4
Panorama	18
Rapport de gestion	32
Rapport immobilier	56
L'action en bourse	82
Déclaration de gouvernance d'entreprise	92
États financiers	114
Document permanent	150
La SIR et son régime fiscal	161
Lexiques	164
Agenda de l'actionnaire	167

Facteurs de risque

96%

TAUX D'OCCUPATION
DES IMMEUBLES
EN EXPLOITATION
COURANTE

48,5%

TAUX D'ENDETTEMENT
AU 31.12.2016

Gérés par une équipe proactive

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

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 mitiger leur impact négatif potentiel. La liste des risques dans le présent rapport n'est pas exhaustive et est basée sur les informations connues au 31 mars 2017.

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.

Facteurs de risque

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



THE LINK

The Link, c'est une nouvelle manière d'envisager le logement étudiant. Ces studios de grande qualité ont été étudiés pour permettre aux résidents de construire leurs réseaux de demain.



1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1 Risque d'inflation

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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

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

1.2 Risque de déflation

DESCRIPTION DU RISQUE

Si le contexte économique général devenait déflationniste, ou encore, en cas de blocage temporaire – total ou partiel – des loyers 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. La législation actuelle sur les baux résidentiels ne permet pas de prévoir un loyer plancher en cas de déflation.

MAÎTRISE DU RISQUE

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

1.3 Risque de concentration

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires – près de 1 700. Un seul ensemble immobilier important est donné en location à un seul locataire. Ce locataire le plus important représente 9,7% du total des loyers. Le plus important locataire suivant représente 1,8% des loyers (cf. Rapport immobilier page 71).

Ce risque de concentration est également mitigé par la récente diversification géographique de la société. Implantée exclusivement en Belgique jusqu'en 2016, Home Invest Belgium a renforcé sa diversification géographique par une première acquisition, aux Pays-Bas, de 241 maisons de vacances dans un complexe de vacances situé à Ouddorp en province de Zélande.



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 des revenus locatifs et 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'un *due diligence* (audit) technique, juridique, fiscal 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.



ArchView, Etterbeek

2.2 Risque lié aux opérations de fusion, scission et apport

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des *due diligences* sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées, 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'occupation¹, (iii) une augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier, (iv) une variation négative de la juste valeur des immeubles et, par conséquent, (v) un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le ratio d'endettement de la société.

MAÎTRISE DU RISQUE

Home Invest Belgium mitige ce risque grâce à :

- une politique d'entretien et de maintenance régulière, en ce compris la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des projets de développement pour compte propre, ce qui lui permet d'assurer la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme ;
- une politique de remplacement systématique d'équipements obsolètes ;
- et la revente des immeubles moins attractifs¹.

2.4 Variation négative de la juste valeur des immeubles

DESCRIPTION DU RISQUE

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

Par exemple, une baisse de 1% de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation aurait pour effet une diminution de € 3,8 millions du résultat net des comptes statutaires au 31 décembre 2016, sans impact toutefois sur le résultat net des activités clés ni sur le résultat distribuable. La valeur nette diminuerait à concurrence de € 3,8 millions, soit de € 1,2 par action.

Le taux d'endettement au niveau statutaire passerait de 48,4% à 48,8%.

MAÎTRISE DU RISQUE

Ce risque est mitigé par les facteurs suivants :

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son patrimoine immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter ses revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations ou la vente de ses actifs ;

- le patrimoine immobilier est valorisé par un expert indépendant selon une périodicité trimestrielle favorisant la prise de mesures correctrices ;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée vers des actifs et des projets de développement de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables ;
- le portefeuille est diversifié, y compris sur le plan géographique (diversification récente vers les Pays-Bas suite à l'acquisition en décembre 2016 de maisons de vacances situées Ouddorp en province de Zélande) ;
- et l'actif principal représente seulement 10,7% 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, de son résultat net.

MAÎTRISE DU RISQUE

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la SIR soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités, est couvert par des polices d'assurances adéquates, assurant leur valeur de reconstruction à neuf (hors terrain), à hauteur de € 205 millions au 31 décembre 2016 pour les immeubles qui sont disponibles à la location (la prime d'assurance payée en 2016 est de € 0,1 million et le pourcentage de couverture de la juste valeur de ces immeubles est de 70%). Les biens faisant partie de copropriétés sont, quant à eux, assurés par ces différentes copropriétés.



Galerie de l'Ange, Namur



Brunfaut, Molenbeek-Saint-Jean

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).

¹ Le détail des ventes de l'exercice 2016 se trouve à la page 40 du Rapport de gestion.

MAÎTRISE DU RISQUE

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

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

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

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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

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

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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

3. RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX

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, exploitants de centre de vacances).

3.1 Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires

DESCRIPTION DU RISQUE

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

Les montants des créances commerciales sont repris à l'Annexe 21 des « États financiers ».

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 ;

0,4%
PERTE LOCATIVE
EN 2016

- 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 2016, les impayés se sont élevés à quelque € 0,07 million soit 0,4% des loyers émis.

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

3.2 Risque de vacance locative

DESCRIPTION DU RISQUE

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

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

La non-occupation prolongée d'un bien résulte dans la baisse du taux d'occupation 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 (90,18% en 2016 contre 93,89% en 2015).

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 repos².

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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



Trône, Bruxelles

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 »,

¹ Ce terme est défini dans le lexique.

² La répartition des immeubles en fonction de leur nature se trouve à la page 70 du Rapport immobilier.



ArchView, Etterbeek

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.

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 peuvent être modifiées à tout moment. La « valeur réelle » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'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.

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

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



Célidée, Molenbeek-Saint-Jean

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 ont été distribués en 2016 seront soumis au précompte mobilier à un taux de 27%. Les dividendes qui sont distribués à partir de 2017, seront soumis à un précompte mobilier de 30%.

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.

4.3 Règlementation urbanistique et environnementale

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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

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

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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

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'endettement¹ 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%². Le 31 décembre 2016, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 48,5% (au 31 décembre 2015, le taux d'endettement s'élevait à 42,5%).

Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement consolidée d'environ € 200 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65%, ce qui correspond à une croissance possible du portefeuille immobilier de 48% (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de € 200 millions par rapport au total de l'actif de € 419 millions), 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.

¹ Ce terme est défini dans le lexique.

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



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.



Giotto, Evere

MAÎTRISE DU RISQUE

Au 31 décembre 2016, Home Invest Belgium disposait d'un total de € 183 millions en lignes de crédit, dont € 152,5 millions déjà prélevés. Sur ce total, aucun montant ne viendra à échéance en 2017.

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

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

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

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

Le risque de liquidité pour la SIR est mitigé par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale prélevée (soit € 192,5 millions) se compose à € 152,5 millions de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant € 40 millions ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes (Belfius, ING, KBC Bank, BNP Paribas Fortis et Banque Degroof Petercam), diversification qui garantit des conditions financières attrayantes ;
- la préservation d'une relation durable avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière ;
- l'échéance de la dette financière, la durée moyenne de la dette de la société s'élevant à 5 ans et 3 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 et aux Pays-

Bas, tous les baux et lignes de crédit étant libellés en euros, la société n'est pas exposée au risque de change.

5.4 Risque de contrepartie bancaire

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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



5.5 Risque lié à la variation des taux d'intérêt

DESCRIPTION DU RISQUE

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

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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

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

Au 31 décembre 2016, Home Invest Belgium n'a pas de dette bancaire à taux fixe, la totalité des dettes bancaires prélevées à taux variable est de € 152,5 millions. Les instruments de couverture du type IRS permettant d'échanger un taux flottant contre un taux fixe représente un total de € 143 millions. La couverture de taux des crédits bancaires est donc de 93,7%.

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

5.6 Risque de variation de la juste valeur des instruments de 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

¹ La diminution de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée dans les fonds propres au 31 décembre 2016 pour la partie efficace et dans le compte de résultat pour la partie inefficace. Voir également « États financiers » – « Annexe 24 ».

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 2016, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 9,3 millions (valeur qui aurait dû être payée pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2016) sur la valeur nette, soit € 2,9 par action (cf. Annexe 24 des « États financiers »).

5.7 Risque lié à la liquidité de l'action

DESCRIPTION DU RISQUE

Il s'agit de la difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse. Pour l'exercice 2016, le volume total des actions de la société échangées en bourse s'élève à 191 851, contre 270 860 pour l'exercice 2015.

MAÎTRISE DU RISQUE

Ce risque est mitigé par les éléments suivants :

- la SIR travaille activement sur sa communication externe (communiqués de presse, rencontres avec des analystes financiers participation à des road shows) en vue d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs ;

- la SIR a un contrat avec la Banque Degroof Petercam en qualité de *liquidity provider*.

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

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

Ce risque est mitigé par les éléments suivants :

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

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



The Link, Auderghem

6. RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION INTERNE

6.1 Risque de reporting

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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

6.2 Risque lié à l'informatique

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

La gestion de l'infrastructure informatique (hardware et software), la sécurité des accès et la pérennité des données a été confiée à un prestataire externe sur base d'une « convention de prestations de services ».

6.3 Risque lié aux membres de l'équipe

DESCRIPTION DU RISQUE

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

MAÎTRISE DU RISQUE

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



Léopold, Liège

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.

Panorama

€4,25

DIVIDENDE BRUT
POUR L'ANNÉE 2016

+6,5%

CROISSANCE DES
REVENUS LOCATIFS
EN 2016

Les clés d'une année riche en événements

En poursuivant une approche innovante centrée sur la valeur ajoutée et la cohérence de son portefeuille, Home Invest Belgium a réalisé une très bonne année 2016. En ligne avec les prévisions, le chiffre d'affaires est en croissance de plus de 6 %, le résultat net de 16 % par rapport à l'année précédente et la juste valeur du portefeuille a franchi le cap symbolique des € 400 millions.

Panorama

Lettre aux actionnaires	20
Chiffres-clés	24
Faits marquants	26
Stratégie	28

Lettre aux actionnaires

L'innovation, moteur du développement

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

Si vous deviez résumer l'année 2016 en un mot, quel serait celui-ci ?

LVO : « Innovation ». L'année 2016 a en effet été marquée par des nouveautés, des évolutions innovantes pour Home Invest Belgium.

Tout d'abord, nous avons livré et mis en location un immeuble précurseur, The Horizon, à Woluwe-Saint-Lambert. Il s'agit, sur le marché locatif, d'un concept réellement neuf, une offre concrète de « *Smart Living* », avec des espaces partagés et divers services qui offrent de la valeur aux occupants.

D'autre part, Home Invest Belgium a fait l'acquisition de 241 cottages en Zélande, sortant ainsi pour la première fois des frontières belges et de surcroît dans un segment inhabituel de l'immobilier résidentiel : les secondes résidences.

Qu'est-ce qui distingue l'immeuble The Horizon ?

SLA : On y trouve divers espaces communs à partager par les locataires, qui forment une extension qualitative aux espaces privatifs de taille relativement limitée et sont utilisables en fonction des besoins : salle de fitness, espace de travail avec imprimante professionnelle, coin musique équipé d'un piano à queue, *sky lounge* avec terrasse pour prendre un verre et même des guest rooms...

Ensuite, divers services de qualité sont mis à la disposition de nos locataires via une plateforme en ligne : livraison de colis via des dropbox, services de boulangerie, de blanchisserie et repassage, voitures partagées, locations de vélos, salon de coiffure et beauté, etc. Pour un très bon rapport

prix-services, The Horizon propose un niveau de prestations que l'on ne pouvait pas avoir jusqu'ici sur le marché locatif à Bruxelles.

Comment la clientèle réagit-elle ?

LVO : Nous sommes très satisfaits des résultats. L'immeuble a été livré le 30 juin 2016 et les premiers locataires y sont entrés le 1^{er} août. La location se passe conformément aux prévisions et au budget établi, et deux tiers des appartements sont déjà loués.

The Horizon propose une offre cohérente, qui semble répondre aux attentes du marché même si celles-ci ne sont pas forcément exprimées au départ. Cette proposition s'inscrit dans une évolution globale de notre société. Les consommateurs sont davantage dans une logique d'utilisation que d'acquisition, dans un contexte de meilleure gestion des ressources. Il va de soi que l'accessibilité en termes de coût est un pré-requis au succès d'une telle offre.

Quels ont été vos autres projets de développement sur compte propre ?

SLA : Nous avons poursuivi les travaux de l'immeuble MTC1, à côté de The Horizon : un immeuble plus conventionnel de 95 appartements, qui sera livré au premier semestre 2017 et où les premiers locataires sont attendus dès juillet prochain. Nous avons également acquis le site mixte (bureaux et entrepôts) Célidée à Molenbeek, que nous reconvertissons en résidentiel. Il s'agit d'un beau projet qui comptera 91 appartements, quatre maisons, une crèche, avec une portée dynamique sur le quartier. Le chantier a démarré et la commercialisation est prévue en 2018.

“

Nous avons tous les éléments en main pour que l'année 2017 soit positive : en termes d'équipes en place, d'acquisitions, de gestion du portefeuille ou de développement de nos projets.

Sophie Lambrighs, CEO



Autre fait marquant en 2016: l'acquisition de 241 cottages en Zélande...

LVO: En effet, nous avons fait l'acquisition de 241 cottages à Ouddorp dans la province de Zélande, aux Pays-Bas. Il s'agissait pour nous d'une belle opportunité, qui représente une diversification géographique puisque nous avons choisi pour la première fois d'investir en dehors de la Belgique. Par ailleurs, notre objectif est d'avoir le portefeuille le plus complet et cohérent possible. Cette acquisition nous permet de nous diversifier en gardant notre stratégie de *pure player* en immobilier résidentiel. Avec ce segment de secondes résidences, a priori un peu atypique pour nous, nous étendons nos activités. Comme nous l'avons fait avec les kots pour étudiants ou The Horizon.

D'autres acquisitions en 2016 ?

SLA: Nous avons également fait l'acquisition d'un immeuble à Audenarde, occupé de façon stable et bien implanté dans la ville. Le taux d'occupation actuel nous a permis d'entamer la rénovation de certains espaces et appartements libres. Et ces travaux se poursuivront progressivement, au fur et à mesure que les appartements se libéreront dans le futur.

Comment ont évolué vos activités au cours de l'année 2016 ?

SLA: Nous avons réalisé de très belles performances. Récoltant progressivement les fruits de nos livraisons des années précédentes, notre chiffre d'affaires est en croissance de plus de 6%.

Le marché locatif se maintient, avec même une légère croissance des loyers, ce qui n'était pas arrivé depuis longtemps, et ce dans tous les segments. C'est un indicateur très positif pour nous, car notre modèle économique est soutenu par l'inflation et l'augmentation des loyers. Plusieurs immeubles (rénovés, acquis ou livrés en 2015) ont atteint leur rythme de croisière en termes de taux d'occupation: Livingstone, Trône, Ghlin, ArchView, The Link...

Enfin, la diminution du coût des crédits nous a permis d'améliorer fortement notre coût de financement en cours d'année.

Et en ce qui concerne les ventes ?

SLA: Ici aussi, nous avons atteint nos objectifs. Nous avons connu une bonne année en termes de ventes. Les changements ayant impacté le secteur à Bruxelles - nouveau régime de bonus logement et diminution des droits d'enregistrement - n'ont provoqué ni frénésie ni ralentissement de l'activité de ventes.

Comment évolue votre portefeuille ?

LVO: En 2016, nous avons franchi le cap des 400 millions d'euros de juste valeur, c'est une belle étape ! Nous sommes passés de € 349 millions en 2015 à € 410 millions en 2016, soit une progression de quelque 18%.

Et vos résultats ?

LVO: Le résultat net est en ligne avec notre budget et le résultat distribuable est en progression de 5,4% par rapport à l'année précédente. Sur base de ces résultats, le Conseil d'administration propose de distribuer un dividende de € 4,25, à nouveau en hausse pour la 17^{ème} année consécutive.

Fin 2015, nous avons annoncé notre volonté d'intégrer l'acompte sur dividende dans notre politique de dividende. En décembre 2016, nous avons donc à nouveau distribué un acompte sur dividende, de € 3,75.

Estimez-vous que votre mission évolue ?

LVO: Oui, je pense qu'elle évolue progressivement. De plus en plus, Home Invest Belgium entend être un acteur qui anticipe les tendances du marché et se situe vraiment à la pointe de l'immobilier résidentiel. Notre objectif est d'imprimer des tendances innovantes dans notre secteur.

À quelles évolutions faut-il s'attendre sur le marché ?

SLA: Aux niveaux légal et fiscal, nous avons observé, en 2016, moins d'annonces de changements que l'année précédente. 2017 verra la régionalisation du bail d'habitation, avec des réglementations qui varieront selon les trois régions du pays. Il nous faudra donc intégrer les spécificités de trois réglementations.

À moyen terme, nous devons rester attentifs à l'équilibre offre-demande sur le marché locatif bruxellois. De nombreux promoteurs développent de grands projets, mettant sur le marché plusieurs centaines d'appartements neufs dans certains quartiers. Ces appartements sont majoritairement vendus à des investisseurs privés qui les mettent ensuite sur le marché locatif, créant une offre importante. Jusqu'ici, l'offre a été relativement stable, répondant au besoin d'environ 4 000 nouveaux logements par an. Mais nous devons rester attentifs que cet équilibre demeure.

Quels sont les défis à venir pour Home Invest Belgium ?

LVO: Notre principal défi reste la croissance de notre portefeuille, en maintenant notre objectif de 8 à 9% par an. Au niveau de l'acquisition de nouveaux projets comme d'immeubles existants, nous restons dans un créneau très concurrentiel avec un produit plutôt rare. La majorité des grands ensembles sont en copropriété et ne sont donc pas éligibles pour nous. Et côté développement, nous sommes confrontés à une concurrence de plus en plus nombreuse dans le segment résidentiel. Mais nous préférons rester raisonnables plutôt que d'acheter à n'importe quel prix, et ainsi garantir notre rentabilité. À plus long terme, nous

aimerions poursuivre notre diversification géographique et nous étendre davantage en dehors de Bruxelles, dans le cadre de nouveaux investissements.

“

En 2016, nous avons franchi le cap des € 400 millions de juste valeur, c'est une belle étape ! Nous sommes passés de € 349 millions en 2015 à € 410 millions en 2016, soit une progression de quelque 18%.

Liévin Van Overstraeten,
Président du Conseil d'administration

Autre enjeu: dès que notre nouveau système informatique sera en place et rodé, nous allons pouvoir travailler à un plus grand nombre d'économies d'échelle dans nos frais de gestion, de réparation, etc., afin d'augmenter notre marge

entre loyers brut et net au fur et à mesure que notre portefeuille grandit.

Comment abordez-vous l'année 2017 ?

SLA: Je pense que nous avons tous les éléments en main pour que l'année 2017 soit positive: en termes d'équipes en place, d'acquisitions, de gestion du portefeuille ou de développement de nos projets.

Le marché locatif reste favorable et stable, particulièrement en Belgique où ce secteur évolue assez lentement. Nous comptons y poursuivre notre développement en continuant à innover, en apportant toujours plus de valeur ajoutée à nos locataires et en veillant à la cohérence de notre portefeuille.

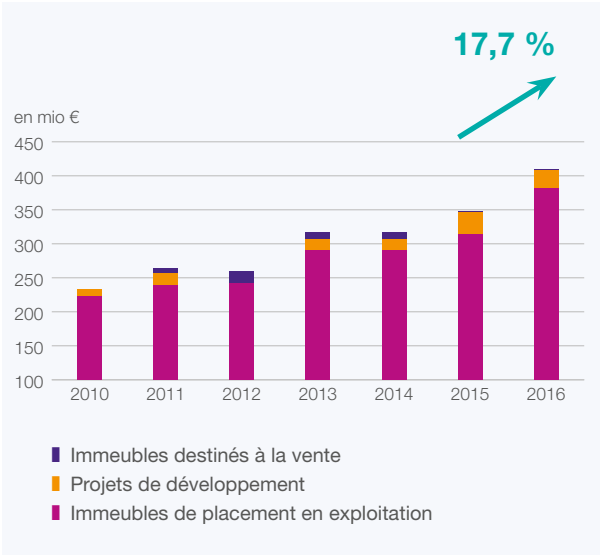
Sophie Lambrighs
Administrateur délégué

Lévin Van Overstraeten
Président du Conseil d'administration

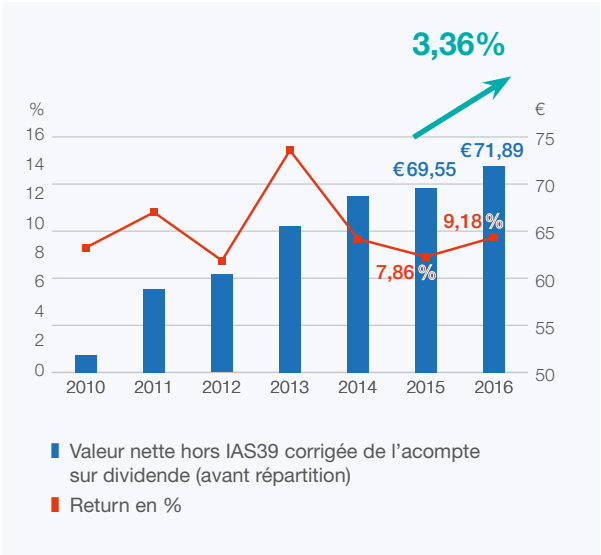


Chiffres-clés

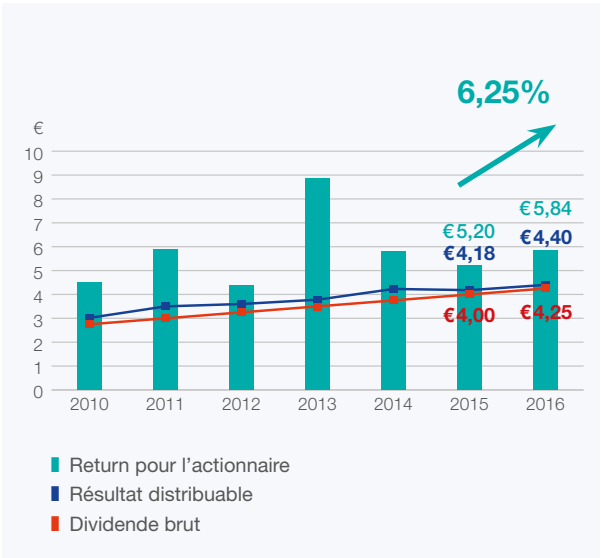
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE



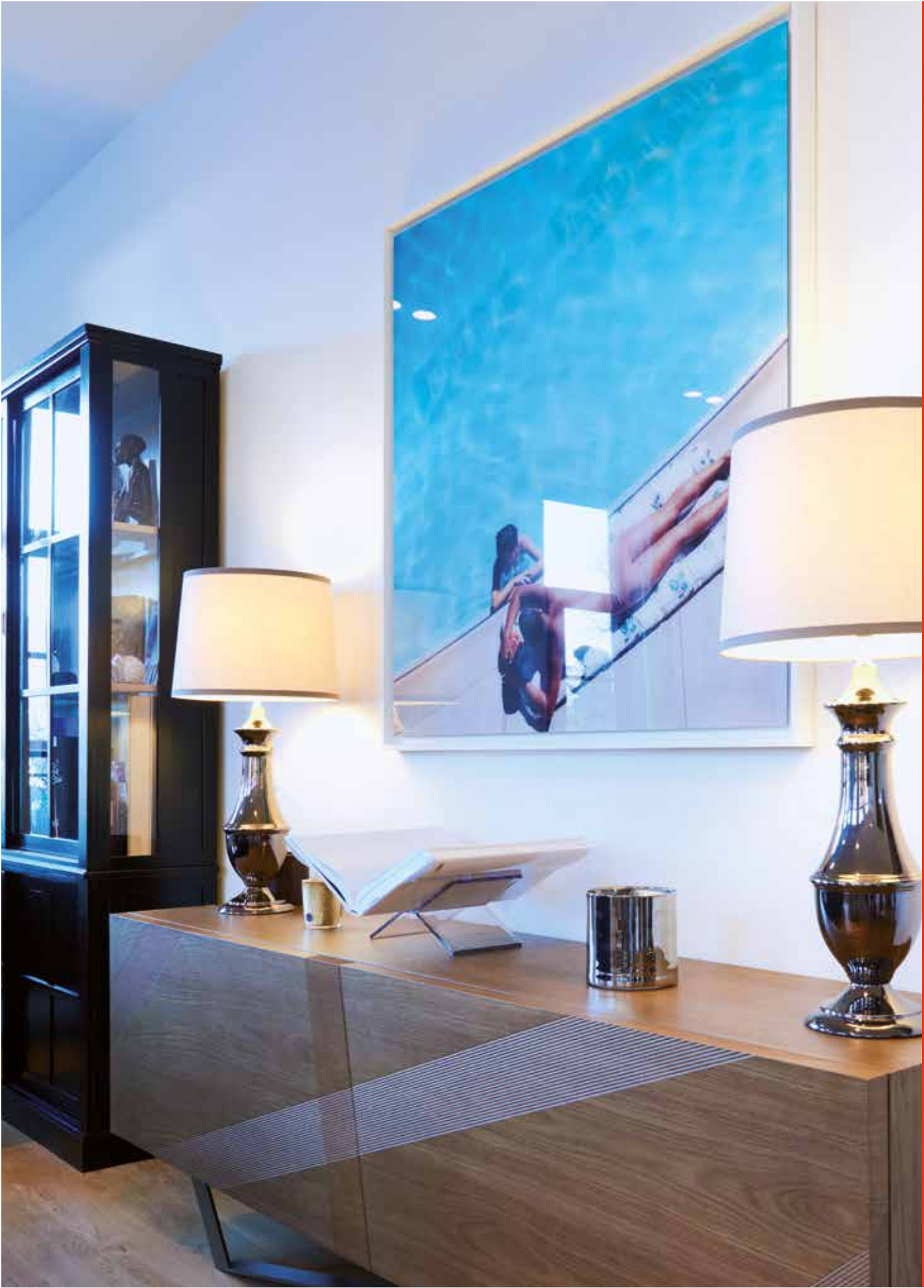
VALEUR NETTE ET RETURN



DIVIDENDE BRUT, RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET RETURN PAR ACTION



6,25%
DIVIDENDE BRUT
EN HAUSSE POUR
LA 17^{ème} ANNÉE
CONSÉCUTIVE



Faits marquants

1999

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



2001

- Acquisition de la Résidence Clos Saint-Géry à Ghlin

2003

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



2005

- Acquisition de l'immeuble Giotto

2006

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



2007

- Acquisition des immeubles Erainn et Voisin à Bruxelles



2009

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



2008

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

2011

- Finalisation de la rénovation du complexe immobilier City Gardens à Leuven



2012

- Apport de l'immeuble Odon Warland à Bruxelles

2013

- Acquisition d'un complexe d'immeubles à Louvain-la-Neuve
- Réception de la maison de maître à appartements rue Belliard, 21 à 1000 Bruxelles
- Acquisition des projets de développements Ariane, Trône, The Link, Marcel Thiry 204C à Bruxelles et Reine Astrid à Kraainem

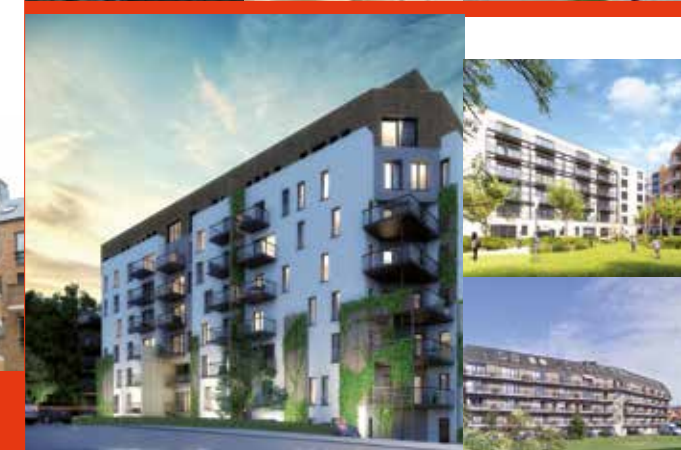
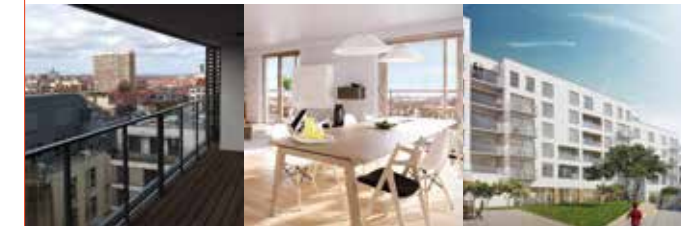


2014

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

2015

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



2016

- Livraison et commercialisation de l'immeuble The Horizon à Bruxelles
- Acquisition du projet Célidée à Bruxelles et début des travaux
- Acquisition de l'immeuble Remparden à Audenarde
- Premier investissement aux Pays-Bas par l'acquisition de maisons de vacances à Ouddorp (Port Zélande)

Stratégie

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

La stratégie de la société repose sur quatre piliers :

- l'acquisition d'immeubles existants ou de projets ;
- la réalisation de projets de développement et de rénovation ;
- la gestion active du portefeuille ;
- l'arbitrage sélectif conduisant à la réalisation de plus-values.

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



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

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



Acquisitions

PRIORITÉ À LA QUALITÉ DES INVESTISSEMENTS ET AU POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium recherche des immeubles résidentiels de qualité, capables de dégager un rendement élevé (reflété par le revenu locatif net) et disposant d'un potentiel de création de valeur (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, financier et fiscal. Il est également soumis à une évaluation, tant par rapport à ses qualités intrinsèques que par rapport à sa localisation, son accessibilité, son environnement immédiat et sa performance énergétique.

La société s'efforce d'anticiper les évolutions démographiques et les tendances constatées dans la société en général et sur le marché immobilier résidentiel en particulier. C'est dans ce cadre qu'elle suit de près les segments des résidences pour étudiants et pour jeunes professionnels, mais également qu'elle est présente sur le marché de la résidence secondaire.

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



Développements

PRIORITÉ AUX PROJETS DURABLES, PORTEURS DE PLUS-VALUES ET AUX CONCEPTS NOVATEURS

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



Reine Astrid, Kraainem

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

Les projets de développement présentent comme avantages :

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



Port Zélande, Pays-Bas

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 confirmé le pôle de développement comme l'élément majeur de la croissance de l'entreprise pour les années à venir. L'ambition de la société est d'atteindre une croissance annuelle substantielle (potentiellement de l'ordre de 10%) de son portefeuille par l'intégration dans celui-ci des développements qu'elle réalise.

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

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

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

CRITÈRES COMMUNS POUR L'ACQUISITION ET LE DÉVELOPPEMENT

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

Ils sont détaillés dans le chapitre « Rapport immobilier ».



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 d'unités locatives et dès lors de baux – plus de 1 700 à la fin décembre 2016. L'ambition de la société est de réaliser des économies d'échelle et de se différencier de la multitude d'investisseurs privés actifs sur le marché résidentiel, en offrant un service professionnel de qualité à ses clients locataires. La qualité du service, aux niveaux administratif, technique et commercial, constitue un élément essentiel pour le succès de l'entreprise, dont profitent tant les locataires que les actionnaires.

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

Au niveau commercial, Home Invest Belgium se charge elle-même de la location de surfaces de son portefeuille immobilier, tout en faisant également appel à des agents immobiliers spécialisés afin d'optimiser le taux d'occupation. La société s'occupe en interne de la gestion technique, administrative et comptable de la majorité de ses immeubles en région bruxelloise, 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.



Les Mélézes, Woluwe-Saint-Lambert



Rapport de gestion

THE

HORIZON

4%

OBJECTIF ANNUEL
DE VENTES
DEPUIS 2012

Une stratégie qui anticipe les tendances

Nos priorités stratégiques:

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

Rapport de gestion

Événements marquants de l'exercice	34
Synthèse des comptes annuels consolidés	42
Responsabilité sociétale.....	52

Événements marquants de l'exercice

DIMINUTION SENSIBLE DU COÛT DE FINANCEMENT

Taux moyen de financement et taux d'endettement

Grâce aux renégociations de différents IRS (*Interest Rate Swap*) en 2015 et début 2016, d'une part, et le financement des acquisitions de l'année par de nouvelles lignes de crédit octroyées à des conditions très intéressantes, d'autre part, le coût moyen du financement (après transformation des dettes à taux variables en dettes à taux fixes via des IRS) a sensiblement diminué et s'est élevé à 2,53% (comparé à 3,40% en 2015 et 3,63% en 2014).

Suite aux différentes acquisitions et en particulier celle de Port Zélande, le **taux d'endettement** de la société s'élève à 48,5%, laissant à la SIR une capacité d'endettement de l'ordre de € 62 millions pour atteindre les 55% d'endettement et de € 200 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65%.

Aperçu de la structure financière

Financements	Lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	€ 183 mio	€ 152,5 mio
Émission obligataire	€ 40 mio	€ 40 mio
Total	€ 223 mio	€ 192,5 mio

La **durée moyenne pondérée du financement** est de 5 ans et 3 mois au 31 décembre 2016, contre 5 ans et 7 mois au 31 décembre 2015. Au 31 décembre 2016, un montant de € 30,5 millions peut encore être utilisé sur les lignes de crédit.

Instruments de couverture actifs au 31 décembre 2016	IRS
Total	€ 143 mio

La **durée moyenne des instruments de couverture de taux** est de 5 ans et 7 mois au 31 décembre 2016, égale à celle au 31 décembre 2015.

POLITIQUE DE DIVIDENDE

En ligne avec la décision prise en 2015, la société a distribué, le 5 décembre 2016, un acompte sur dividende payable en espèces. Le coupon n° 21 a donné droit aux actionnaires à un acompte sur dividende de € 3,75 brut ou € 2,7375 net par action (après déduction du précompte mobilier de 27% en vigueur à cette date).



Sippelberg, Molenbeek-Saint-Jean

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Acquisitions

CÉLIDÉE

Acquisition d'une société détenant à son actif un projet de développement à Molenbeek

La société a acquis, le 10 février 2016, l'ensemble des parts de la SPRL HBLC, propriétaire d'un ancien site de bureaux situé rue de la Célidée, 29 - 33 et rue Joseph Schols, 13 à 1080 Molenbeek, et titulaire des permis nécessaires au redéveloppement de celui-ci.

Le site fait l'objet d'un ambitieux projet de reconversion, qui consiste en la construction d'un ensemble d'immeubles composé de 96 logements, 80 parkings et d'une crèche pour une surface totale de 8 995 m² bruts.

Le site ayant été libéré par la société Toshiba fin mai 2016, les travaux ont été entamés à ce moment.

Avec cette acquisition, la société confirme sa capacité à s'approprier des projets qui assureront la croissance de son portefeuille et de ses revenus dans les prochaines années. Ce projet de démolition-reconstruction confirme également la capacité de la SIR à participer au renouveau urbain et répond en particulier à un besoin de logements dans une commune connaissant une forte croissance de sa population.

REMPARDEN

Acquisition d'un immeuble résidentiel à Audenarde

La société a acquis, le 12 avril 2016, un immeuble composé de 80 studios, 15 appartements, 1 espace de bureau (loué à long terme à Solidariteit voor het Gezin) et 74 boxes de garage. Le tout est situé en province de Flandre orientale à Audenarde, Remparden 12, en bordure du centre-ville et à 200 mètres des rives de l'Escaut.

L'immeuble fera l'objet d'un programme de rénovation mené par les équipes de la SIR au cours des années à venir. Outre les balcons et garde-corps, les travaux porteront sur les finitions intérieures des appartements, qui seront rénovés au fur et à mesure de leur libération par les occupants. Les appartements actuellement vides ne sont temporairement pas reloués afin de permettre leur rénovation dans les plus brefs délais.

Cette acquisition a permis de conforter la part du portefeuille localisée en région flamande en ajoutant sur la carte une implantation nouvelle pour la SIR. La ville déroge au critère habituel de taille (30 000 habitants au lieu des 50 000 fixés comme minimum) mais la taille de l'immeuble (près de 100 unités), sa localisation et son excellent historique locatif ont été décisifs dans l'analyse de cette opportunité.

« La particularité d'Home Invest Belgium est d'être un « pure player » résidentiel... Peu d'investisseurs institutionnels belge sont finalement actifs dans ce secteur, ce qui nous permet d'avoir l'ambition de devenir le leader sur ce marché. Notre ADN, c'est le logement au sens large du terme : le logement classique, pour étudiants, avec services et de villégiature. L'étendue de ce marché est vraiment surprenante... »

Nicolas Vincent, Chief Investment Officer



Remparden, Audenarde

PORT ZÉLANDE

Acquisition de 241 maisons de vacances

Home Invest Belgium a acquis, le 30 novembre 2016, 241 maisons de vacances dans le complexe Center Parcs Port Zélande situé à Ouddorp (en province de Zélande, aux Pays-Bas).

Les cottages font partie d'un complexe d'environ 700 maisons de vacances, entourées de central facilities (telles qu'un espace aquatique, des restaurants, boutiques, aires de jeux, etc.), dont l'exploitation est confiée à Center Parcs, filiale du groupe français Pierre & Vacances. Home Invest Belgium devient ainsi le plus grand propriétaire de maisons de vacances dans le complexe. Les cottages seront rénovés et pris en location pour une durée de 15 ans par Center Parcs sur base d'un bail « triple net ».

Cette acquisition, première acquisition hors des frontières belges, qui ne constitue pas un immeuble « résidentiel classique », cadre parfaitement dans la stratégie de Home Invest Belgium.

En effet, la SIR entend être un acteur de référence dans l'immobilier résidentiel au sens large et l'évolution des modes de vie rendent la limite entre résidences principales et secondes résidences de plus en plus ténues. Un investissement dans des résidences secondaires permet donc de compléter l'éventail des types de biens détenus par la SIR. D'autre part, la diversification géographique du portefeuille, qui a toujours été un point d'attention de la société, s'en trouve largement améliorée.

Enfin, les cottages peuvent être vendus individuellement à des particuliers, ce qui correspond à la politique d'arbitrage sélectif de la SIR.



Développements

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

MARCEL THIRY C1

Avenue Marcel Thiry, 204

à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Les travaux de démolition partielle ont été poursuivis et les travaux de gros-œuvre, de façade et de finition relatifs aux 96 appartements ont continué tout au long de l'année 2016. La commercialisation des appartements débutera au 2^{ème} trimestre 2017.

MARCEL THIRY C2

Avenue Marcel Thiry, 204

à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

L'instruction de la demande de permis pour le lotissement du terrain MTC2, voisin du projet précédent, s'est poursuivie tout au long de l'année 2016. La réunion de la commission de concertation a eu lieu au mois de novembre et celle-ci a remis un avis favorable. Le permis de lotir devrait dès lors être délivré prochainement.

CÉLIDÉE

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

Les travaux ont été entamés. La démolition est à présent achevée et les fondations sont en cours de réalisation.

REINE ASTRID

Avenue Reine Astrid, 278 à 1950 Kraainem

Après le rejet par la députation du Brabant flamand du recours introduit contre le permis délivré par la commune en avril 2016, ce permis est devenu définitif et les travaux de désamiantage et de démolition de l'ancien bâtiment de la poste ont été entamés.

BRUNFAUT

Rue Brunfaut et rue Fin à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

La demande de permis permettant la reconversion du site dans un projet principalement résidentiel avait été introduite au cours du 4^{ème} trimestre 2015. La réunion de la commission de concertation a eu lieu au mois de novembre et celle-ci a remis un avis favorable sous conditions. Après introduction des plans adaptés suivant ces remarques, le permis devrait pouvoir être délivré au cours du 1^{er} semestre 2017.

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.



Zoom sur ... **THE HORIZON**

L'immobilier résidentiel est le plus souvent présenté comme un secteur conservateur. Pourtant, avec The Horizon, Home Invest Belgium démontre qu'il est possible d'intégrer à grande échelle, dans un seul immeuble, les évolutions de notre manière de vivre.

La géométrie de l'immeuble, qui constituait une contrainte au départ, a mené la société à développer un projet innovant. Celui-ci répond aux évolutions du marché résidentiel locatif mais aussi à celle des mentalités et des besoins des personnes vivant en ville. Mutualisation, durabilité, mobilité, ... sont autant de thèmes qui font régulièrement la une des médias et leur évolution est accélérée par les moyens de communication.

Tous ces thèmes sont déclinés dans The Horizon, qui introduit ainsi un nouveau concept sur le marché locatif. Des appartements confortables et de taille moyenne sont loués à titre privatif. Pour travailler, recevoir des amis et autres loisirs, des espaces sont disponibles sur réservation ou communs à tous les résidents. Envie de regarder un film ? De jouer du piano ? De faire du sport ? De laisser les enfants s'amuser dans un espace qui leur est entièrement dédié ? De convier plusieurs amis à prendre un

verre ou à partager un repas dans le *sky lounge*? Tout cela est possible dans le même immeuble.

En plus des espaces communs, les locataires peuvent bénéficier de services à la carte réunis sur une plateforme en ligne. En se connectant, il leur est par exemple possible de louer un vélo ou une voiture via Cambio, de réserver une salle ou une séance de carwash, de commander un petit déjeuner, de faire appel à une société de titres-services ou encore de faire des achats.

Le partage de certains équipements permet bien entendu de réduire les frais d'installation et d'optimiser les coûts d'utilisation. Par ailleurs, l'utilisation d'une plateforme numérique permet de réduire les frais de personnel tout en assurant un service 24h/24. Cette approche contribue à maintenir le coût des appartements et des services à un prix de marché.

The Horizon propose une alternative concrète et intelligente à ceux et celles qui souhaitent vivre en milieu urbain, sans compromettre leur confort et en bénéficiant d'une qualité de vie exceptionnelle. Il s'agit d'un projet qui n'a pas d'égal sur le marché belge.



THE HORIZON, C'EST :

D'abord 160 appartements, de grandes terrasses, Mais aussi quatre « guest rooms », Un piano à queue et des équipements de fitness, Une salle de cinéma et une autre de réunions, Une plateforme web où réserver une voiture ou votre petit déjeuner, Une terrasse panoramique. Et bien plus encore !



Gestion administrative, commerciale et technique

TAUX D'OCCUPATION¹

Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble de l'exercice 2016 s'élève à 90,18%, en diminution par rapport à l'exercice 2015 (93,89%).

Cette diminution s'explique par la prise en location progressive des nouveaux développements que la SIR met sur le marché. Les locations ne commencent en effet qu'une fois les travaux entièrement achevés (les candidats locataires, au contraire des candidats acquéreurs, n'anticipant pas leurs besoins futurs) et la situation du marché locatif (demande soutenue mais pas de tension) explique l'étalement de la première mise en location sur plusieurs mois.

Le taux d'occupation des immeubles résidentiels en exploitation courante se maintient au niveau très élevé de 96%, ce qui démontre la solidité du marché locatif et l'adéquation des biens dont la SIR est propriétaire à ce marché.

Les immeubles qui ont fait l'objet d'une première commercialisation sont au nombre de quatre et ont affiché un taux moyen d'occupation de 58% en 2016. Il s'agit de Clos Saint-Géry à Ghlin, Livingstone et ArchView, tous trois à présent entièrement loués, et finalement The Horizon, dont la commercialisation a débuté début août 2016 et dans lequel 100 des 160 appartements ont déjà été loués.

À l'avenir, compte tenu de la part constante de développements livrés dans le portefeuille, la SIR s'attend à ce que le taux d'occupation se stabilise au niveau de l'année 2016.

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 été finalisés. La réception provisoire des maisons a eu lieu au cours du 1^{er} trimestre 2016. Les 20 maisons sont à nouveau louées depuis le 2^{ème} semestre de 2016.

Avenue de l'Yser, les travaux de rénovation profonde de l'immeuble rebaptisé ArchView, sont achevés et ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2016. Les 16 appartements, entièrement remis à neuf, ont tous été reloués.

www.archview.be

Les travaux relatifs à l'immeuble résidentiel Charles Woeste ont été réceptionnés au cours du 1^{er} trimestre 2016.

À Liège, les permis d'urbanisme ont été obtenus en vue d'une refonte complète de la disposition des appartements des immeubles Léopold et Saint-Hubert. Les études d'exécution sont en cours en vue d'un démarrage des travaux en 2017.

GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE

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

« Jour après jour le monde change et cette mutation fait naître de nouveaux besoins, de nouvelles attentes. Notre façon de travailler, de nous déplacer, de communiquer, de nous détendre,... de vivre ensemble change progressivement. C'est ce qui rend The Horizon exceptionnel. »

Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer



¹ Ce terme est défini dans le lexique.

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 2016, 40 biens ont été vendus : des appartements situés, entre autres, dans les immeubles Mèlèzes, Birch House et Wetteren, quatre maisons du site Ryckmans et l'entièreté de l'immeuble de Sint-Niklaas.

Les différentes ventes de l'exercice 2016 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 0,3 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

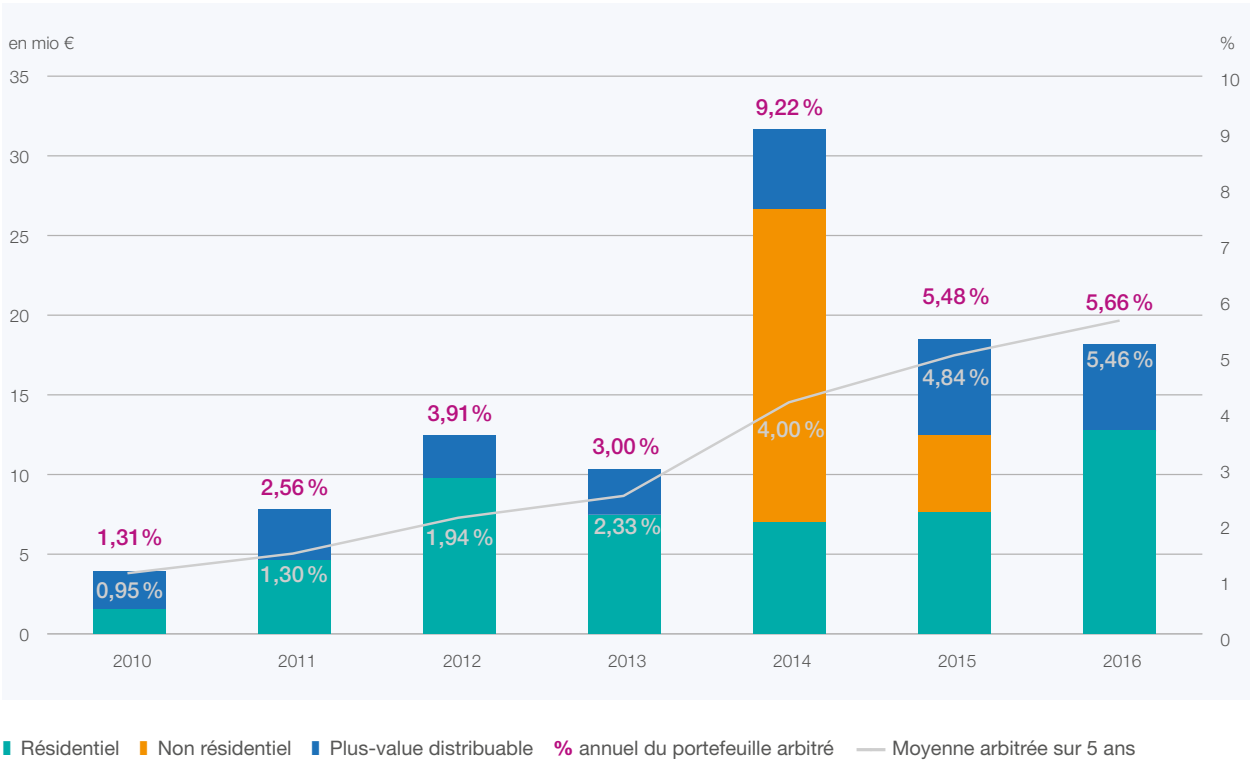
Au total, pour l'année 2016, l'activité d'arbitrage a représenté un volume de 5,66% de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2015, permettant de dégager un résultat distribuable de € 5,4 millions.

Ce montant permet de renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour l'exercice 2016 et confirme l'importance de l'arbitrage comme axe stratégique de Home Invest Belgium.

SYNTHÈSE DES VENTES

	2016	2015	2014	2013	2012
Nombre de sites concernés par les ventes	7	10	9	13	17
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 18,2 mio	€ 18,5 mio	€ 31,6 mio	€ 10,3 mio	€ 12,5 mio

ÉVOLUTION DES VENTES



L'Écho
27 octobre 2016

« Le taux d'occupation moyen des immeubles en exploitation s'établit à 90,84% pour les trois premiers trimestres 2016, alors qu'il s'élevait encore à 93,15% au 30 juin 2016 et à 93,89% en fin d'exercice 2015. Mais cette diminution est en ligne avec les prévisions de la société. Elle résulte, d'une part, de la mise en location des projets développés (...) et, d'autre part, de la politique d'arbitrage active d'une part du portefeuille (± 4%) (...). »

« Nous pouvons confirmer avec fierté que le département « Développement », fondé il y a quatre ans, commence à délivrer les résultats escomptés : 450 unités produites et environ 450 unités supplémentaires de qualité et à haute efficacité énergétique en cours de développement. »

Toon Haverals, Chief Development Officer



Synthèse des comptes annuels consolidés¹

(voir aussi le chapitre « États financiers »)

« Notre politique de gestion dynamique de notre financement nous a permis d'améliorer sensiblement notre taux moyen de financement (2,53%) sans dégrader notre maturité moyenne des lignes de crédit, toujours supérieure à cinq ans. »

Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer



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	31/12/16	31/12/15
I. Actifs non courants	409 872 451	347 049 162
B. Immobilisations incorporelles	278 118	7 733
C. Immeubles de placement	408 833 729	346 100 301
D. Autres immobilisations corporelles	102 316	149 060
E. Actifs financiers non courants	75 649	74 186
F. Créances de location-financement	582 639	717 882
II. Actifs courants	9 429 070	16 012 906
A. Actifs détenus en vue de la vente	1 457 192	2 484 525
C. Créances de location-financement	135 243	127 147
D. Créances commerciales	3 169 636	10 343 536
E. Créances fiscales et autres actifs courants	842 449	275 869
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 437 814	2 487 426
G. Comptes de régularisation	386 735	294 403
TOTAL DE L'ACTIF	419 301 520	363 062 069
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	98 198 999	95 782 145
D. Résultat net de l'exercice	6 101 079	3 507 233
CAPITAUX PROPRES	205 202 333	200 191 632
PASSIF		
I. Passifs non courants	201 485 901	154 617 936
B. Dettes financières non courantes	192 205 885	147 666 669
a. Établissements de crédit	152 500 000	108 000 000
c. Autres	39 705 885	39 666 669
C. Autres passifs financiers non courants	9 280 017	6 951 266
II. Passifs courants	12 613 287	8 252 501
B. Dettes financières courantes	712 226	605 651
c. Autres	712 226	605 651
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	10 385 458	6 026 535
b. Autres	10 385 458	6 026 535
E. Autres passifs courants	90 680	85 861
F. Comptes de régularisation	1 424 923	1 534 454
PASSIF	214 099 188	162 870 436
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	419 301 520	363 062 069
Nombre d'actions en fin de période ¹	3 147 897	3 147 897
Valeur nette	205 202 333	200 191 632
Valeur nette par action	65,19	63,60
Valeur de l'actif net ajustée pour exclure la juste valeur des instruments financiers de couverture	68,14	65,80
Endettement	203 394 248	154 384 716
Taux d'endettement	48,51%	42,52%

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

COMMENTAIRES SUR LE BILAN

Actif

Les immobilisations incorporelles se rapportent au logiciel de gestion Winiris qui est amorti sur cinq ans et au nouveau logiciel intégré Axserion dont la mise en production est prévue courant 2017. Winiris est un logiciel comptable spécialisé dans la gestion des données immobilières, celui-ci va être remplacé par Axserion qui comporte des fonctionnalités étendues en terme de reporting, gestion des problèmes techniques, portail locatif...

Durant l'exercice, la juste valeur des immeubles de placement est passée de € 346,1 millions au 31 décembre 2015 à € 408,8 millions au 31 décembre 2016, projets de développement inclus; soit une augmentation de 18,1%, principalement du fait de:

- l'acquisition de divers immeubles repris ci-avant;
- la vente effective d'immeubles;
- la poursuite des projets de développement dont le détail est repris ci-avant;
- divers travaux de rénovation réalisés dans nos immeubles pour les maintenir conformes aux exigences du marché locatif actuel;
- le solde provenant d'une variation positive, au cours de l'exercice 2016, de la juste valeur des immeubles du portefeuille (+ € 11,3 millions).

Au 31 décembre 2016, les immeubles de placement en exploitation totalisent € 381,3 millions, tandis que les projets de développement en cours s'élèvent à € 27,5 millions (contre respectivement € 313,6 millions et € 32,5 millions au 31 décembre 2015).

Les autres immobilisations corporelles reprennent les immobilisations à usage propre.

Les actifs financiers non courants s'élèvent à € 0,08 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 € 0,7 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 € 1,5 million; 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 baisse à € 3,2 millions contre € 10,3 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 2016 (€ 2,5 millions) et, pour le solde, aux créances locatives sur les immeubles de placement.

Les créances fiscales et autres actifs courants sont de € 0,8 million. La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à € 3,4 millions, contre € 2,5 millions l'an passé. Les comptes de régularisation se montent à € 0,4 million.

Capitaux propres et passifs

Au 31 décembre 2016, 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 2,6%, à € 98,2 millions contre € 95,8 millions un an plus tôt, suite à l'affectation du résultat 2015. Notons par ailleurs le résultat reporté des exercices antérieurs, qui atteint à présent € 26 millions, soit € 8,25 par action, par rapport à € 18,1 millions l'an passé (+ 43,5%).



Erainn, Etterbeek

Enfin le résultat net de l'exercice s'élève à € 6,1 millions. Il correspond au résultat net de l'exercice avant affectation soit € 17,9 millions diminués de l'acompte sur dividende payé en décembre 2016.

Les dettes financières non courantes sont de € 192,2 millions, par rapport à € 147,7 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 € 0,7 million, identiques à 2015. À noter que ce poste comprend également les garanties locatives reçues.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes s'élèvent à € 10,4 millions, contre € 6,0 millions l'an passé. Elles recouvrent des dettes fournisseurs à concurrence de € 9,1 millions, des loyers perçus d'avance à concurrence de € 0,7 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 autres les dividendes des exercices antérieurs qui n'ont pas encore été réclamés par les actionnaires.

Les comptes de régularisation sont stables, à € 1,4 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 s'élève à € 65,2 contre € 63,6 au 31 décembre 2015, en augmentation de 2,5%.

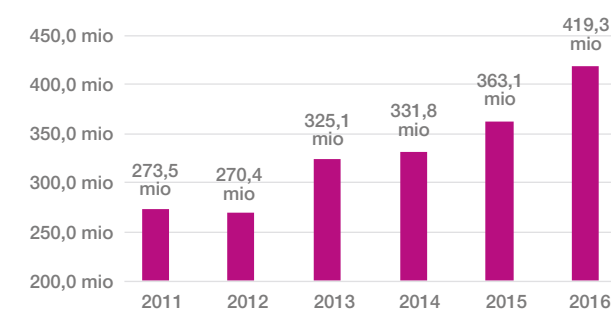
La valeur nette par action (c.-à-d. hors impact latent des instruments de couverture) se monte, quant à elle, à € 68,1, contre € 65,8 il y a un an.

Taux d'endettement

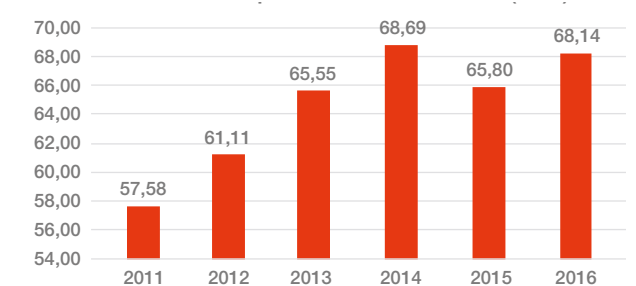
Le ratio d'endettement est passé de 42,52% en 2015 à 48,51% en 2016. Cette hausse est la conséquence d'une part du financement des nouveaux immeubles de placement (passant de € 346,1 millions en 2015 à € 408,8 millions en 2016) et d'autre part du financement de l'acompte sur dividende payé en décembre 2016 et ce nonobstant les revenus générés par les loyers nets de charges et l'arbitrage sur portefeuille.

Évolution sur 6 ans

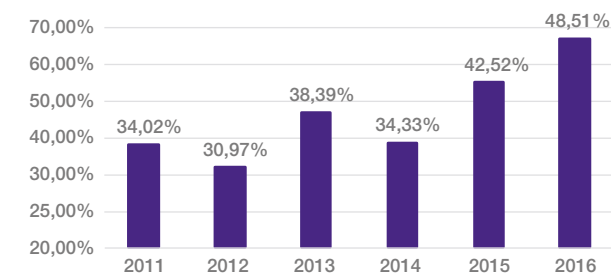
TOTAL BILANTAIRE (EN €)



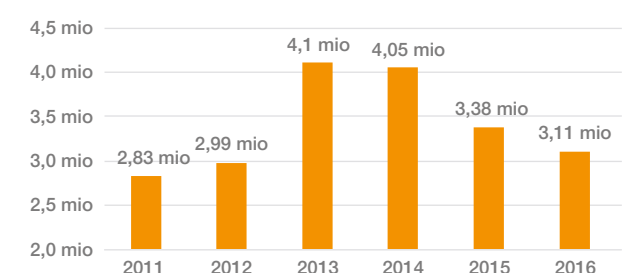
VALEUR NETTE PAR ACTION EXCLUANT LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE (EN €)



TAUX D'ENDETTEMENT (EN %)



CHARGES FINANCIÈRES (EN €)



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	31/12/2016	31/12/2015
I. Revenus locatifs	18 979 691	17 807 520
III. Charges relatives à la location	-178 922	-161 024
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 800 769	17 646 496
IV. Récupération de charges immobilières	86 482	89 279
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	660 864	683 551
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 705 975	-1 852 164
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 842 140	16 567 162
IX. Frais techniques	-843 970	-1 614 789
X. Frais commerciaux	-406 804	-427 252
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-392 488	-405 280
XII. Frais de gestion immobilière	-2 780 000	-2 802 638
XIII. Autres charges immobilières	-81 388	-66 207
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 504 650	-5 316 166
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 337 491	11 250 996
XIV. Frais généraux de la société	-845 488	-814 043
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-29 448	-24 077
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11 462 554	10 412 876
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	279 654	1 333 073
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 295 322	5 991 869
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 037 530	17 737 817
XX. Revenus financiers	78 701	83 404
XXI. Charges d'intérêts nettes	-3 048 453	-3 326 445
XXII. Autres charges financières	-65 705	-57 228
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 025 345	963 443
RÉSULTAT FINANCIER	-5 060 803	-2 336 826
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	17 976 727	15 400 990
XXIV. Impôts des sociétés	-71 034	-89 144
IMPÔT	-71 034	-89 144
RÉSULTAT NET	17 905 693	15 311 847
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	17 905 693	15 311 847
RÉSULTAT NET PAR ACTION	5,69	4,86
Nombre d'actions moyen ¹	3 147 897	3 147 897
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS	8 356 063	7 023 462
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION	2,65	2,23
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	13 856 552	13 144 051
RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION	4,40	4,18
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	68,06%	62,85%

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

COMMENTAIRES
SUR LES RÉSULTATS

Le résultat locatif net

Les revenus locatifs s'élèvent à € 19,0 millions, contre € 17,8 millions en 2015 (+6%). L'augmentation est le fruit des nouvelles acquisitions et de la pleine exploitation des projets de développement livrés en 2015.

Les charges relatives à la location sont quasi identiques à 2015 à € 0,2 million et incluent notamment les réductions de valeur sur créances commerciales.

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

Le résultat immobilier

Les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la SIR et s'élèvent à € 2,7 millions.

Ce poste n'est pas directement comparable à celui de 2015. En effet, depuis l'exercice 2016, ce poste inclut également les charges locatives exposées par Home Invest Belgium dans les immeubles en gestion dont les loyers couvrent également les charges locatives (typiquement les immeubles dont les appartements meublés sont loués sur base de contrats de courte durée). Antérieurement à l'exercice 2016, ces charges étaient reprises dans les frais techniques.

D'autre part, l'augmentation de ce poste par rapport à l'exercice précédent est également la conséquence de l'augmentation du précompte immobilier en Région bruxelloise (revue à la hausse du taux d'imposition de l'agglomération et des centimes additionnels de plusieurs communes). 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).

Les récupérations de charges immobilières correspondent aux dégâts locatifs facturés lors des sorties locatives et sont au même niveau qu'en 2015.

En conséquence, le résultat immobilier s'élève à € 16,8 millions contre € 16,6 millions un an plus tôt, en légère augmentation de 1,7%.





Les Erables, Woluwe-Saint-Lambert

Les charges immobilières

Les frais techniques recouvrent les frais d'entretien à charge du propriétaire et les frais de rénovation. Ils totalisent € 0,8 million, en diminution sensible par rapport à 2015 et ce consécutivement au reclassement opéré à partir de l'exercice 2016 évoqué ci-dessus.

Les frais commerciaux sont en diminution de 4,8% 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.

Les charges et taxes sur immeubles non loués se montent à € 0,4 million et représentent les charges que la SIR doit supporter en cas de vacance locative; cette vacance peut être liée au délai nécessaire à retrouver un locataire pour un bien devenu vacant, mais également à la durée de première commercialisation des immeubles neufs réceptionnés ainsi qu'aux immeubles vidés en vue de rénovations importantes.

Les frais de gestion immobilière représentent les frais de personnel et de fonctionnement, les honoraires du Management ainsi que les émoluments des administrateurs et les honoraires payés pour la gestion externalisée de diverses résidences. Ils s'élèvent à € 2,8 millions. Ce poste est stable par rapport à 2015 et ce malgré la croissance du portefeuille.

Au total, les charges immobilières sont en net recul de -15,3%, atteignant € 4,5 millions par rapport aux € 5,3 millions de 2015.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 12,3 millions, en augmentation de 9,7% par rapport au résultat de € 11,3 millions enregistré en 2015.

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 sont stables par rapport à 2015 et s'élèvent à € 0,8 million.

Il en résulte un résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille, de € 11,5 millions, par rapport au résultat noté fin 2015 de € 10,4 millions, soit une belle progression de 10,1%.

La marge d'exploitation indique une belle remontée à 68%.

Le résultat d'exploitation

Le résultat sur portefeuille est à nouveau positif et s'élève à € 11,6 millions, à comparer au résultat de 2015 de € 7,3 millions. Ce résultat de 2016 s'explique, d'une part, par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de € 11,3 millions (€ 6,0 millions en 2015), mais aussi par les plus-values réalisées par rapport à la dernière juste valeur, qui s'élèvent à € 0,3 million. Relevons que la plus-value réalisée par rapport à la valeur d'acquisition distribuable pour l'actionnaire s'élève à € 5,4 millions.

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.

Le résultat d'exploitation, après prise en compte du résultat sur portefeuille, s'élève ainsi à € 23,0 millions, par rapport aux € 17,7 millions de 2015.

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 une nouvelle fois en diminution sensible de 8,4% (16,8% entre les exercices 2015 et 2014), et ce malgré l'augmentation de l'endettement, qui passe de € 154,4 millions fin 2015 à € 203,4 millions fin 2016.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers représentent une perte purement latente, découlant de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture inefficaces au sens du référentiel IFRS. La perte est de € -2,0 millions.

Au total, le résultat financier (négatif) est de € -5,1 millions.

Le résultat net — le résultat net des activités clés — le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium affiche une progression de 16,9%, passant de € 15,3 millions en 2015 à € 17,9 millions en 2016.

Le résultat net des activités clés reflète la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents et plus-values, il s'élève à € 8,4 millions après un exercice 2015 à € 7,0 millions.

Le résultat distribuable progresse de 5,4% pour s'élever à € 13,9 millions, contre € 13,1 millions il y a un an.

La part du résultat net des activités clés dans le résultat distribuable remonte à 60% en progression par rapport au plancher atteint en 2015 (53%).



Jourdan 85, Saint-Gilles

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat distribuable consolidé s'élève à € 13,9 millions¹. 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 € 4 500 709,96;
- de ratifier la distribution de l'acompte sur dividende du 5 décembre 2016 de € 3,75 brut par action;
- d'approuver le solde du dividende au titre de rémunération de capital de € 0,50 brut par action; soit un dividende global pour l'exercice 2016 de € 4,25 brut par action.

Les dividendes qui ont été distribués en 2016 et donc l'acompte sur dividende distribué en décembre 2016, ont été soumis à du précompte mobilier à un taux de 27%. Le solde du dividende qui sera distribué en 2017 sera par contre soumis à un précompte de 30%. Le traitement fiscal du dividende est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent ».

En cas d'approbation par l'Assemblée générale du dividende proposé, celui-ci sera payable à partir du 12 mai 2017 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et pour les titulaires d'actions dématérialisées aux guichets du banquier dépositaire.

¹ Le résultat distribuable est calculé conformément à l'Art 13 §1 alinéa 1^{er} de la loi du 12 mai 2014.

Autres éléments du rapport de gestion

PRINCIPAUX RISQUES (HORMIS CEUX LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

L'utilisation des instruments financiers fait l'objet de la section « Risques financiers » dans le chapitre Facteurs de risque du présent rapport financier annuel. Les éléments suivants y sont présentés : le taux d'endettement, le risque de liquidité, le risque de change, le risque de contrepartie bancaire, le risque lié à la variation des taux d'intérêt, le risque de variation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2016, le risque lié à la liquidité de l'action et le risque lié à la distribution du dividende.

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2016.

INFORMATIONS SUR L'EXISTENCE DE CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SIR

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

INFORMATION DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 119, 6° DU CODE DES SOCIÉTÉS

M. Eric Spiessens, Administrateur indépendant et président du Comité d'audit, dispose de l'indépendance et de la compétence requise par le point 6° de l'article 119 du Code des Sociétés en matière de comptabilité et d'audit. Il bénéficie en effet d'une formation académique spécifique dans le domaine financier (voir « Déclaration de gouvernance d'entreprise »).

ACTIONS PROPRES DÉTENUES

À la clôture de l'exercice, Home Invest Development SA 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 trois 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.

ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

En ce début d'année 2017, la société a continué ses activités de recherche de nouvelles acquisitions, de développement, de gestion de son portefeuille et d'arbitrage.

Elle a conclu, le 17 janvier 2017, l'acquisition d'un immeuble situé à Saint-Gilles, rue Jourdan, 95. Cet ancien immeuble de bureaux fera l'objet d'une démolition-reconstruction en un nouvel ensemble résidentiel. Plus de détails sont disponibles dans le communiqué de presse du 17 janvier 2017 et dans le chapitre Rapport immobilier.

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

PERSPECTIVES 2017

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

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

Le marché locatif est soutenu par la croissance démographique constatée dans les grandes villes belges, et profite d'une inflation en progression par rapport aux années précédentes (évolution de l'indice-santé de 2,09% en 2016 par rapport à 1,05 en 2015 et 0,4% en 2014) conduisant à l'indexation des loyers.

Le marché acquisitif est soutenu par les taux d'intérêt qui restent à des niveaux historiquement bas, malgré la légère remontée constatée sur les marchés fin d'année 2016 et début 2017, et qui favorisent la capacité d'emprunt des ménages.

Pour l'exercice en cours, le Conseil estime que le résultat distribuable pour l'année 2017 devrait être au moins égal à celui de l'exercice précédent, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location (ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent rapport) ou autres événements imprévus.

Conformément à sa politique de distribution de dividendes, le Conseil d'administration annoncera à la suite des résultats du 3^{ème} trimestre (26/10/2017) le niveau de l'acompte sur dividende payable en espèces en décembre 2017. Le solde de dividende sera décidé en mai 2018 par l'Assemblée générale ordinaire de la société, sur proposition du Conseil d'administration.

Responsabilité sociale

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

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

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

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

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

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

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



Woodrow Wilson Plein, Gand

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



CV10&18, Louvain-la-Neuve

énergétique et que des aspects tels que la localisation des immeubles à proximité des transports en commun (au sens large), l'utilisation rationnelle des terrains, l'aménagement des espaces verts, la mise à disposition de vélos partagés, etc. sont des facteurs essentiels d'une ville durable. Home Invest Belgium porte une large attention à tous ces aspects et tente, chaque jour, de les mettre en œuvre dans tous ses projets et ses choix d'investissement.

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



City Gardens, Louvain



Brunfaut, Molenbeek-Saint-Jean

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 1 750 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 qui lui permette d'exceller dans le marché au sein duquel elle opère.

Elle a, dès lors, à cœur de mettre en œuvre tous les outils disponibles pour favoriser le développement personnel de ses collaborateurs. L'équipe étant relativement restreinte, l'accent est mis sur 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 (cinq personnes) animait, au 31 décembre 2016, une équipe de 33 personnes. Les équipes sont réparties comme suit :

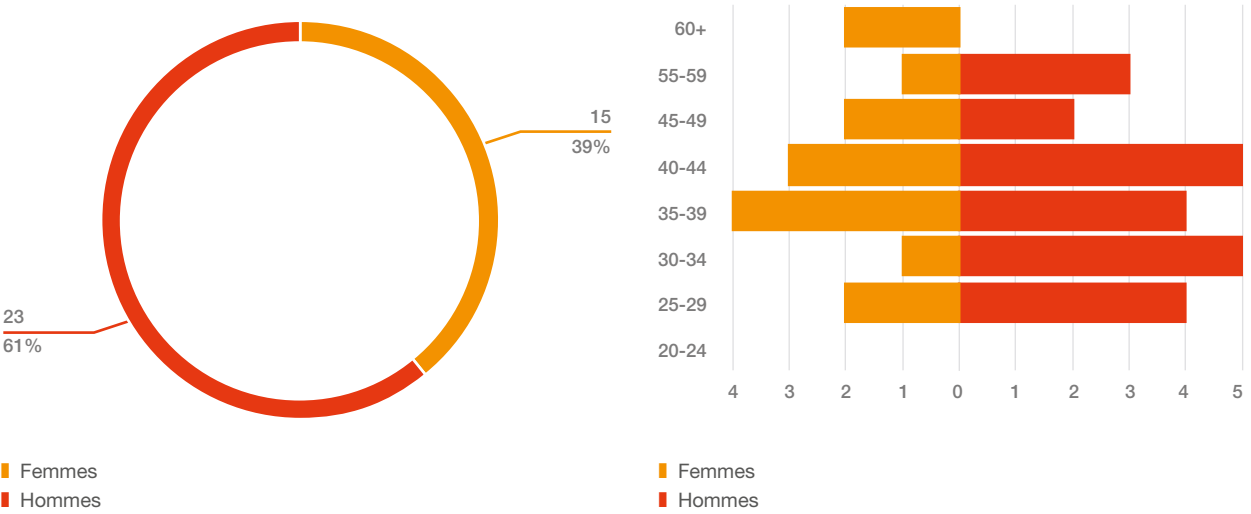
- le CEO et une assistante;
- le CIO (depuis le 13 juillet 2016) et son équipe, constituée de trois personnes (acquisitions et vente);
- le CFO et son équipe de quatre personnes (comptabilité – gestion des impayés – IT)
- le COO et son équipe de 17 personnes (gestion administrative, commerciale et technique des immeubles);
- le CDO et son équipe de sept 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.



Charles Woeste, Jette

RÉPARTITION 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 92 à 113 du présent rapport financier annuel.



Rapport immobilier

+18%

CROISSANCE
DU PORTEFEUILLE
EN 2016

4%

D'ARBITRAGE PAR AN
DEPUIS 2012

Un portefeuille qualitatif et innovant comme fondation de la croissance

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

Le portefeuille total de € 410,3 millions¹ comprend des immeubles qui se situent à des stades différents du cycle de vie immobilier :

- le portefeuille de placement (€408,8 millions) est composé
 - des projets de développement (€27,5 millions) qu'ils soient à l'étude ou en exécution et
 - des immeubles de placement en exploitation (€381,3 millions) dont certains sont en rénovation ;
- les immeubles en cours de vente (€1,5 million)².

Rapport immobilier

Le portefeuille immobilier	58
Le marché	74
Rapports des experts immobiliers.....	79

¹ Dans ce paragraphe, toutes les valeurs s'entendent en juste valeur (c'est-à-dire hors droits de mutation) pour les immeubles existants et en coût pour les projets, le tout au 31 décembre 2016.

² Sont repris dans cette rubrique les immeubles qui seront entièrement vendus dans l'année à venir.

Le portefeuille immobilier

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

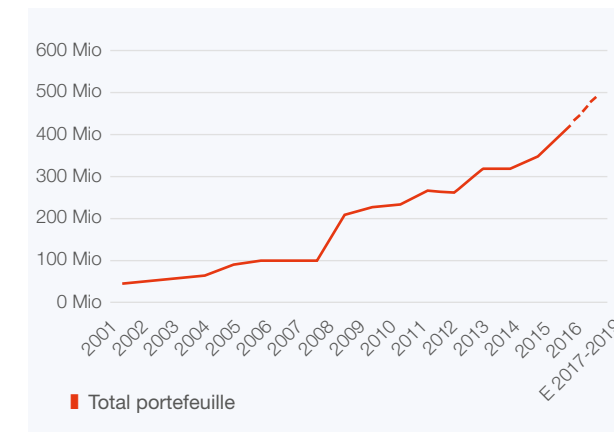
La SIR investit dans des immeubles résidentiels que ceux-ci soient déjà existants et en exploitation, ou qu'il s'agisse d'anciens sites ayant une autre affectation et qui feront l'objet d'un chantier de reconversion.

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.

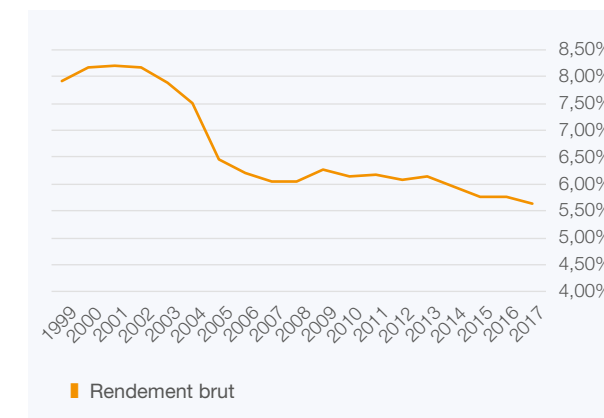
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

La juste valeur du portefeuille a crû régulièrement au cours des 17 années d'existence de la société. En 2016, en particulier, cette croissance a été exceptionnellement élevée, de l'ordre de 17,7%, soutenue par les acquisitions et par les investissements dans les projets de développement pour compte propre. Outre cette progression, le graphique ci-dessous indique la croissance attendue du portefeuille sur base des projets actuellement en cours de développement, tout autre élément étant considéré comme constant (pas de nouveaux investissements, ni de ventes, ni de variation dans le portefeuille).



RENDEMENT DU PORTEFEUILLE

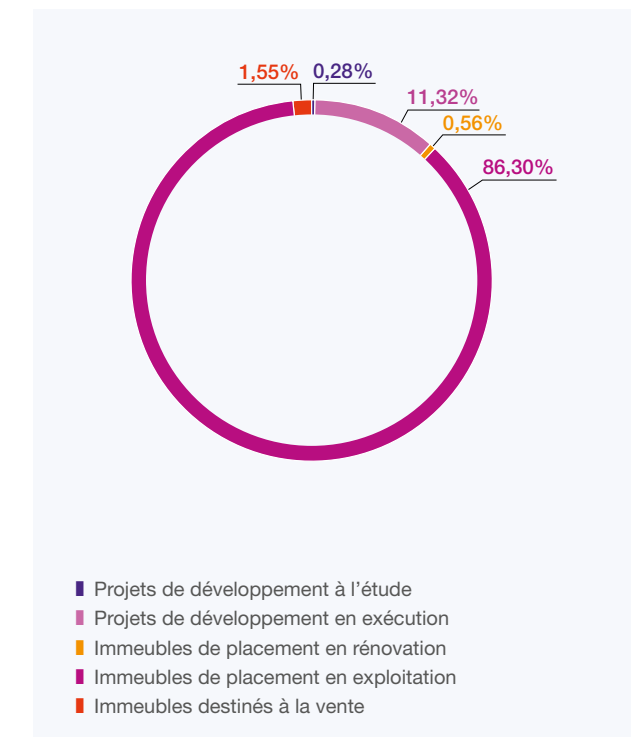
Le rendement brut sur le portefeuille hors projets de développement, à savoir le loyer brut ramené à la valeur d'investissement, est en légère diminution à 5,66%. Celle-ci est la conséquence de l'appréciation du portefeuille détenu par la SIR.



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PHASE DU CYCLE

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

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



NOS IMMEUBLES PHARES EN EXPLOITATION

PORT ZÉLANDE

Seul immeuble situé en dehors des frontières belges, il représente le plus grand ensemble immobilier de la SIR: 10,7%. Acquis en 2016, il est situé à Ouddorp en province de Zélande, aux Pays-Bas, et regroupe 241 maisons de vacances louées à long terme à Center Parcs.

Les cottages font partie d'un complexe d'environ 700 maisons de vacances, entourées de «*central facilities*» (telles qu'un espace aquatique, des restaurants, boutiques, aires de jeux, etc.). Les maisons seront rénovées au cours de l'année 2017.



Port Zélande

THE LINK

Cette résidence d'étudiants qui compte 124 studios et est située à Auderghem (à proximité des campus de l'ULB et de la VUB), a été entièrement développée par les équipes d'Home Invest Belgium. Inaugurée en 2015, elle remporte, pour la deuxième année consécutive, un grand succès auprès des étudiants, puisque tous les studios sont loués.

www.thelink.brussels



The Link

LAMBERMONT

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

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



Lambertmont



City Gardens

CITY GARDENS

Le plus grand immeuble situé en Flandre, à Leuven, compte 109 appartements à une chambre, 29 appartements à deux chambres, deux commerces et 92 emplacements de parking en sous-sol. Il a été 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.



Louvain-la-Neuve

LOUVAIN-LA-NEUVE - CENTRE-VILLE

Ces immeubles constituent le plus grand ensemble immobilier de la SIR sur le territoire belge et en Wallonie, ils représentent 8,7% des immeubles de placement en exploitation. Situés dans le centre de Louvain-la-Neuve, ils ont été construits en 1977 et acquis par la SIR en 2013. Ils comprennent ± 23 000 m² de surfaces locatives, à usage de logements, de commerces, de bureaux et d'auditoires. Cet ensemble présente la particularité d'être érigé sur des parcelles de terrain propriétés de l'UCL, et pour lesquelles la SIR est propriétaire d'un droit de superficie jusqu'en 2026.

Home Invest Belgium commercialise ce site sous la marque Louv'immo. Au cours de l'année 2016, il a connu une occupation de plus de 99,9% et fait l'objet de rénovations légères régulières en vue de pérenniser cette excellente performance.

GIOTTO

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



Giotto



Charles Woeste

CHARLES WOESTE

L'immeuble est situé à proximité de la place Verrie 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, dix boxes et 20 emplacements de parking. Intégré dans le portefeuille au moment de la constitution de la SIR en 1999, l'immeuble 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, que de la gestion des locataires.



The Horizon

THE HORIZON

Dernier arrivé dans le portefeuille, sa commercialisation est toujours en cours et deux tiers des appartements ont été loués. Pour plus de détail, voyez la page 38 du présent rapport financier annuel.

www.thehorizon.be



TRÔNE

Cet immeuble est situé à côté du Palais Royal de Bruxelles. Il consiste en 15 appartements et un bureau. Livré en 2015, il est à présent entièrement loué, en ce qui compris la surface de bureaux qui accueille la Fondation Roi Baudouin.

www.residencetrone.be



Trône

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 a été complètement reloué en 2016. Un beau succès pour les équipes commerciales de la société.

www.archview.be



ArchView



Livingstone

LIVINGSTONE

Cet ensemble de 38 appartements avec parkings et caves, répartis dans l'immeuble Livingstone, se situe avenue Livingstone à Bruxelles, au cœur du quartier européen et à proximité immédiate du bâtiment Berlaymont. Il bénéficie d'une accessibilité aisée, tant en transports en commun qu'en voiture. Acquis vides en 2015, tous les appartements sont à présent loués.



Belliard 21

BELLIARD 21

C'est le plus petit des immeubles de la SIR. Il compte six appartements s'étalant sur 278 m² et est situé au cœur du quartier européen à Bruxelles. Il connaît un beau succès locatif.

NOS PROJETS

Les projets en exécution

CÉLIDÉE

Le site a été acquis en février 2016 et les travaux ont démarré dès le mois de juin, à la libération des lieux par Toshiba, l'ancien propriétaire du bien.

Le gros œuvre est à présent bien entamé et début 2018, les 93 appartements, les trois maisons et la crèche accueilleront leurs premiers occupants.
Architecte : A2RC



Célidée

REINE ASTRID

Premier projet de développement de la SIR hors des frontières de la Région bruxelloise, ce projet a été longtemps retardé suite aux difficultés rencontrées dans la procédure d'obtention des permis. Au cours du mois de décembre 2016, cet ancien immeuble de la Poste a enfin pu être démoli ; et dès le printemps 2017, un nouvel immeuble de style contemporain -abritant un rez-de-chaussée commercial et 40 appartements aux étages -s'élèvera progressivement sur le site.

Architecte : A2D



Reine Astrid

MARCEL THIRY C1

L'immeuble comptera 96 appartements de une, de deux et trois chambres, ainsi qu'un espace réservé pour une bibliothèque ou une autre fonction ouverte au public au rez-de-chaussée. Il s'agit d'un ancien immeuble de bureaux qui a trouvé une nouvelle jeunesse grâce à sa reconversion en résidentiel. Seule la structure portante de l'ancien immeuble a été conservée. La disposition intérieure a été fondamentalement revue afin de répondre au mieux aux besoins du marché locatif.

Les travaux en sont au stade des parachèvements et la commercialisation des appartements commencera au 2^{ème} trimestre.

Architecte : Art & Build



Marcel Thiry C1

Les projets à l'étude

MARCEL THIRY C2

Sur ce terrain, Home Invest Belgium mène un projet de développement d'un immeuble neuf qui comptera maximum 50 logements. Le permis de lotir devrait être octroyé au cours du 1^{er} trimestre 2017, ce qui permettra ensuite à la société d'introduire une demande de permis d'urbanisme sur ce site.

Architecte : Art&Build



Marcel Thiry C2

JOURDAN 95

Le 17 janvier 2017, la société a acquis un immeuble de bureaux à reconvertir en résidentiel situé rue Jourdan à Saint-Gilles. C'est une localisation bien connue de la SIR puisqu'elle y possède déjà trois autres immeubles.

Les études relatives à ce projet viennent de démarrer et doivent permettre d'aboutir à l'introduction d'une demande de permis dans le courant du 2^{ème} trimestre 2017.

La bonne soixantaine d'appartements que compte l'immeuble devrait pouvoir accueillir leurs premiers locataires à l'horizon 2020.

Architecte : Studio Farris



Jourdan 95

BRUNFAUT

La demande de permis permettant la reconversion du site dans un projet principalement résidentiel avait été introduite au cours du 4^{ème} trimestre 2015. Elle se rapportait à la construction de 96 appartements, ainsi que d'un rez-de-chaussée qui accueillera des services destinés aux habitants du quartier. Suite aux remarques émises par la commission de concertation en novembre 2016, le projet sera légèrement revu : le nombre d'unités sera revu à la baisse (aux alentours de 90) et divers aménagements seront prévus en vue d'améliorer l'intégration du projet dans son quartier.

Une obtention des permis, à la fin du 1^{er} semestre 2017 devrait permettre un démarrage du chantier dès l'été et la réception des travaux mi-2019.

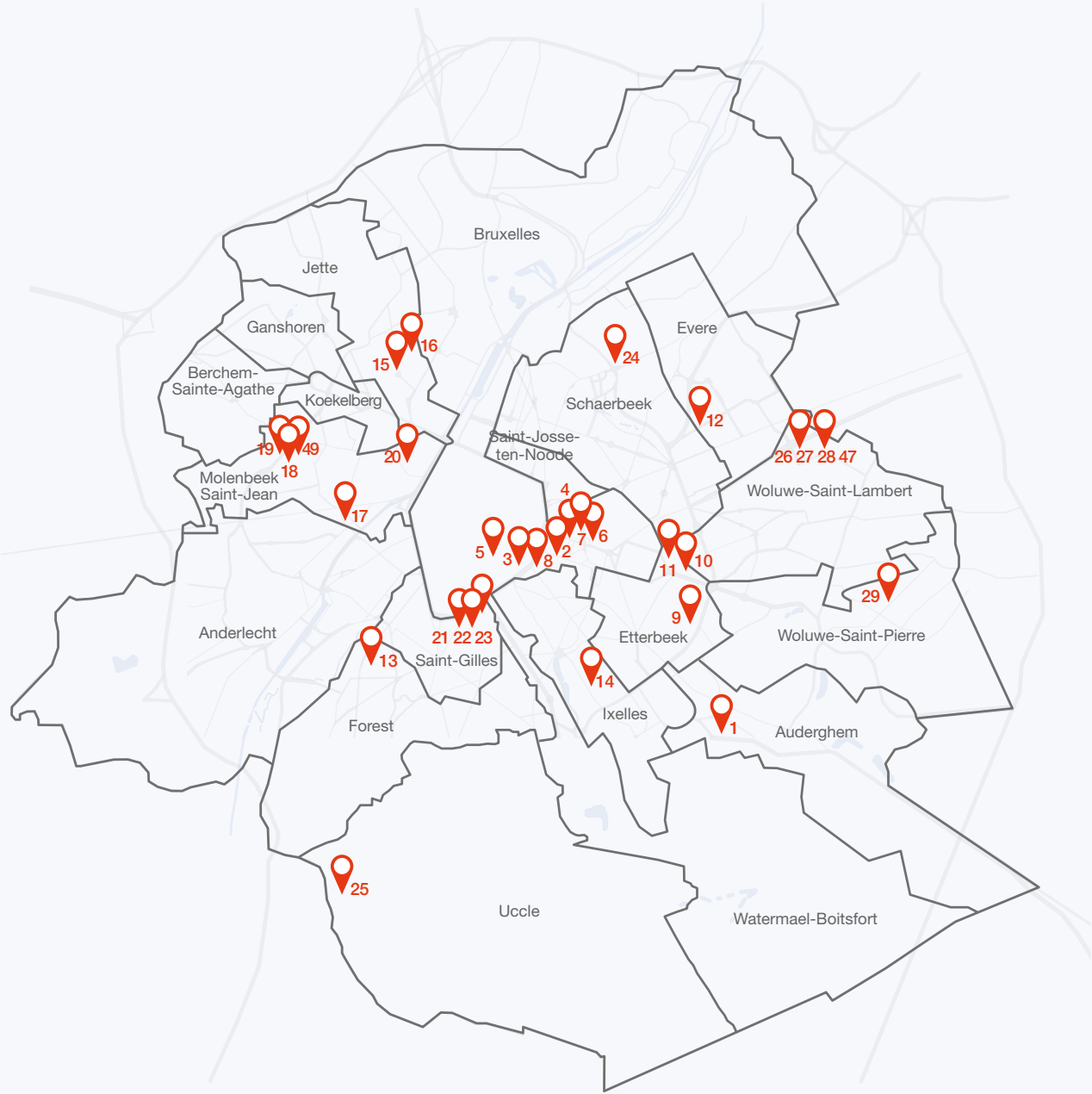
Architecte : DDS



Brunfaut

LE PORTEFEUILLE DE PLACEMENT¹

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	773 247	799 941	748 860	94,9%
 2.	Belliard 21	2013	6	278	49 767	48 925	49 917	97,8%
 3.	Clos de la Pépinière	1993	25	3 275	457 155	448 882	412 066	94,4%
 4.	Joseph II	1994	17	1 610	343 501	205 409	312 128	72,3%
 5.	Lebeau	1998	12	1 153	242 707	197 157	221 406	96,8%
 6.	Livingstone	2015	38	4 701	740 266	737 603	710 579	90,1%
 7.	Résidences du Quartier Européen	1997	50	4 290	857 530	554 987	698 125	76,8%
 8.	Trône	2015	16	1 913	359 521	335 545	354 885	93,6%
 9.	Birch House	2001	4	425	101 669	66 156	118 671	90,6%
 10.	Erainn	2001	12	1 252	215 382	216 462	209 670	95,4%
 11.	Yser	2015	16	1 961	379 790	380 430	375 420	58,3%
 12.	Giotto	2005	85	8 647	1 182 740	1 095 771	1 106 092	95,6%
 13.	Belgrade	1999	1	1 368	90 243	90 405	90 243	100,0%
 14.	Les Jardins de la Cambre	1992	28	3 552	463 927	460 714	409 168	91,5%
 15.	Charles Woeste	2015	92	5 091	608 604	605 525	573 248	94,9%
 16.	Odon Warland - Bulins	2012	35	3 123	388 620	382 281	359 799	91,7%
 17.	Baeck	2001	28	2 652	245 469	237 528	245 919	98,6%
 18.	Lemaire ⁷	1990	1	754	-	-	-	100,0%
 19.	La Toque d'Argent	1990	1	1 618	208 239	166 373	208 239	100,0%
 20.	Sippelberg	2003	33	3 290	394 436	392 030	384 993	96,7%
 21.	Bosquet - Jourdan	1997	27	2 326	293 334	287 536	238 707	94,9%
 22.	Jourdan - Monnaies	2002	26	2 814	356 434	361 795	317 588	92,7%
 23.	Jourdan 85	2010	24	2 430	381 701	374 339	368 338	98,5%
 24.	Lambermont	2008	131	14 110	1 726 983	1 721 847	1 628 767	96,6%
 25.	Melkriek	1998	1	1 971	314 073	216 878	314 073	100,0%
 26.	Les Erables	2001	24	2 202	302 767	275 858	270 326	95,5%
 27.	Les Mélèzes	1995	13	3 333	205 984	204 058	217 958	76,6%
 28.	The Horizon	2016	165	9 768	1 487 540	1 484 826	602 160	20,5%
 29.	Voisin	1996	9	923	147 242	145 919	146 617	99,6%
TOTAL			1 044	95 183	13 318 871	12 495 180	11 693 961	87,4%

PROJETS EN EXÉCUTION

n°	Dénomination	Date de livraison estimée	Unités	Surface	Investissements au 31/12/2016	Investissement total estimé
			Nbr	m²	€	%
 47.	Marcel Thiry 204C	2017	96	8 928	17 090 463	19 500 000
 49.	Célidée	2018	98	8 031	5 764 629	17 500 000
TOTAL			194	16 959	22 855 093	37 000 000

 Logement  Maisons de repos  Commerces  Bureaux

¹ Hors immeubles destinés à la vente. L'immeuble Célidée est le seul immeuble détenu dans une filiale, la SA HBL.C. En ce qui concerne l'immeuble The Link, le tréfonds est détenu dans la Sprl Charlent Freehold, tandis que l'emphytéose est détenue par Home Invest Belgium.

² Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

³ Loyers bruts annuels en cours au 31 décembre 2016, la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées incluse.

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

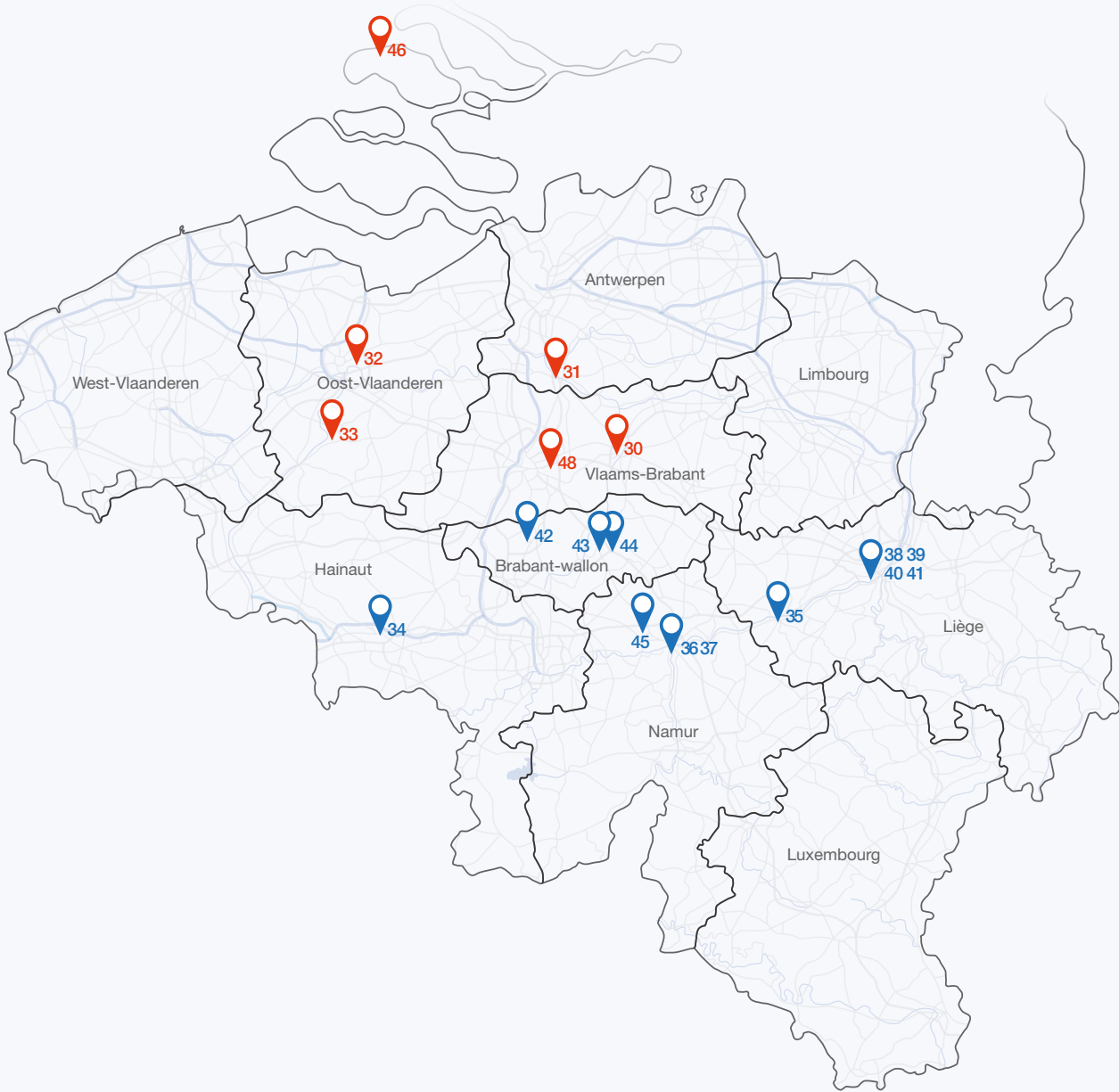
⁵ Loyers bruts en cours au 31 décembre 2016 annualisés.

⁶ Taux moyen sur l'année 2016.

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

LE PORTEFEUILLE DE PLACEMENT

Région flamande, Région wallonne et Pays-Bas



Région flamande

IMMEUBLES EN EXPLOITATION

n°	Dénomination	Année ¹	Unités	Surface	Loyers bruts ²	VLE ³	Loyers effectifs ⁴	Taux d'occupation ⁵
			Nbr	m²	€	€	€	%
30.	City Gardens	2010	140	5 236	1 105 903	1 087 170	1 033 399	95,6%
31.	Haverwerf	2002	4	3 399	477 378	441 428	402 723	83,5%
32.	Gent Zuid	2000	18	2 346	209 263	215 324	209 445	98,3%
33.	Audenaarde	1980	96	5 746	499 186	538 420	324 183	60,6%
TOTAL			258	16 727	2 291 730	2 282 342	1 969 750	85,7%

PROJET EN EXÉCUTION

n°	Dénomination	Date de livraison estimée	Unités	m²	Investissements au 31/12/2016	Investissement total estimé
					€	€
48.	Reine Astrid	2019	45	4 467	3 981 332	12 000 000
TOTAL			45	4 467	3 981 332	12 000 000

Région wallonne

IMMEUBLES EN EXPLOITATION

n°	Dénomination	Année ¹	Unités	Surface	Loyers bruts ²	VLE ³	Loyers effectifs ⁴	Taux d'occupation ⁵
			Nbr	m²	€	€	€	%
34.	Clos Saint-Géry	2015	20	4 140	342 000	331 200	342 583	73,7%
35.	Quai de Compiègne	1971	1	2 479	257 080	161 135	261 661	100,0%
36.	Galerie de l'Ange (appartements)	1995	56	2 346	315 307	308 599	278 802	93,4%
37.	Galerie de l'Ange (commerces)	2002	12	2 552	699 088	656 400	683 166	97,9%
38.	Léopold	1988	53	3 080	308 869	311 200	103 669	39,9%
39.	Mont-Saint-Martin	1988	6	335	30 769	30 925	30 769	91,6%
40.	Saint-Hubert 4	1988	14	910	73 426	72 850	16 087	34,6%
41.	Saint-Hubert 51	1988	4	360	25 691	32 280	25 691	76,8%
42.	Florida	1998	5	1 460	106 133	109 500	106 133	100,0%
43.	Louvain-la-Neuve CV9	1977	16	7 091	766 472	738 835	774 540	100,0%
44.	Louvain-la-Neuve CV10&18	1977	176	16 519	2 310 442	2 259 532	2 337 559	99,5%
45.	Colombus	2007	51	3 740	428 051	425 960	396 065	90,1%
TOTAL			414	45 012	5 663 328	5 438 416	5 356 725	93,2%

Pays-Bas

IMMEUBLES EN EXPLOITATION

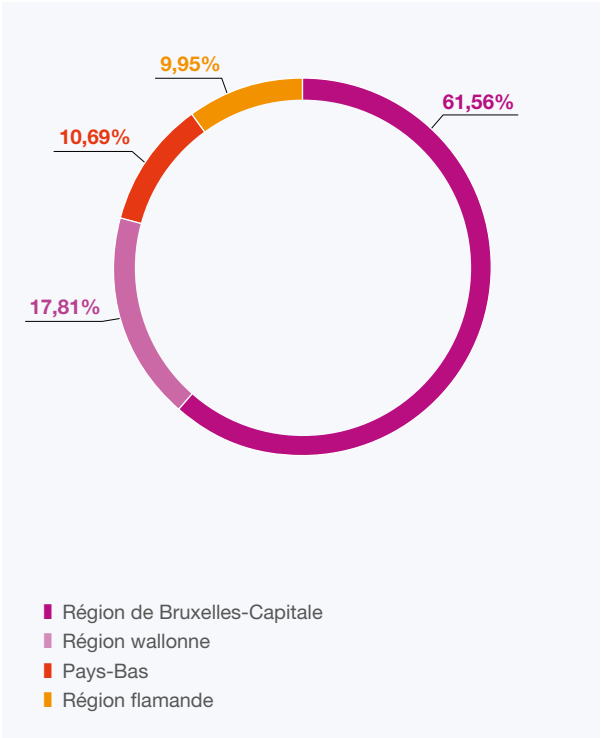
n°	Dénomination	Année ¹	Unités	Surface	Loyers bruts ²	VLE ³	Loyers effectifs ⁴	Taux d'occupation ⁵
			Nbr	m²	€	€	€	%
46.	Port Zélande	2016	241	17 827	2 317 129	2 317 129	2 317 129	100,0%
TOTAL			241	17 827	2 317 129	2 317 129	2 317 129	100,0%

Logement Maisons de repos Commerces Bureaux

¹ Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.
² Loyers bruts annuels en cours au 31 décembre 2016, la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées incluse.
³ Valeur locative estimée par l'expert indépendant (le cas échéant hors meubles).
⁴ Loyers bruts en cours au 31 décembre 2016 annualisés.
⁵ Taux moyen sur l'année 2016.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE EN EXPLOITATION¹

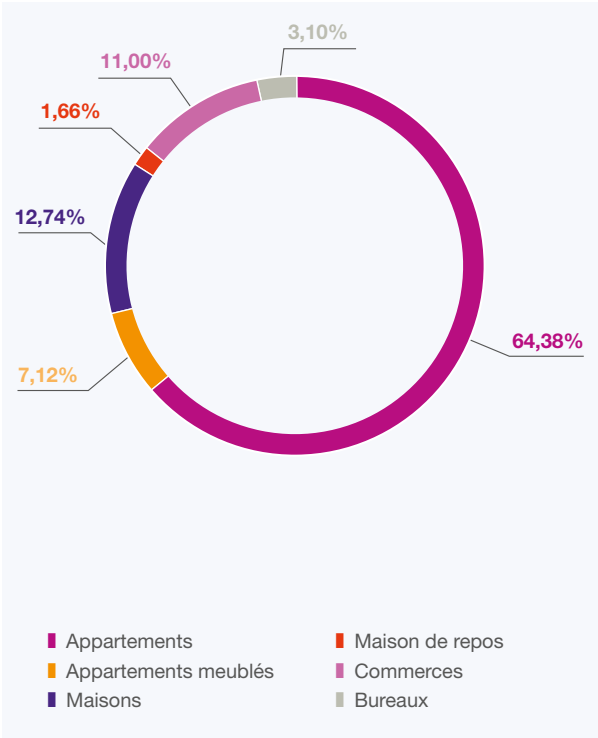
Répartition géographique



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

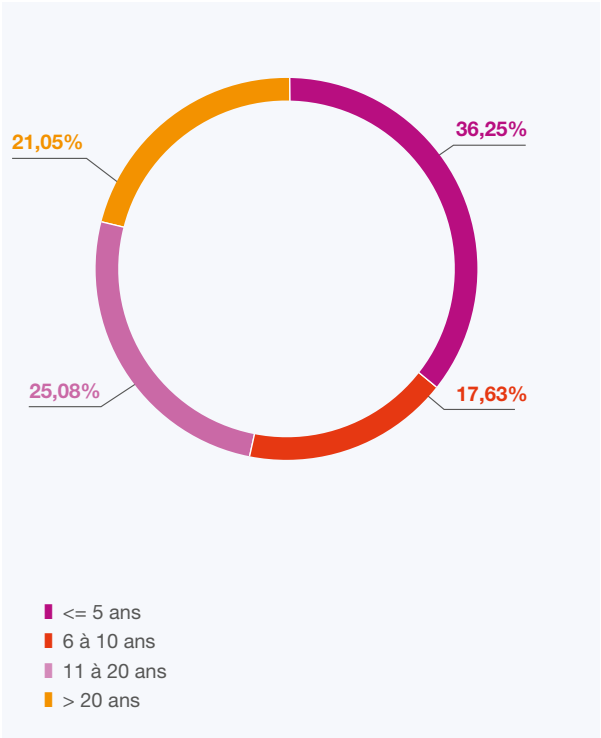
Depuis l'acquisition de Port Zélande, cette diversification s'est sensiblement améliorée.

Répartition par type de biens



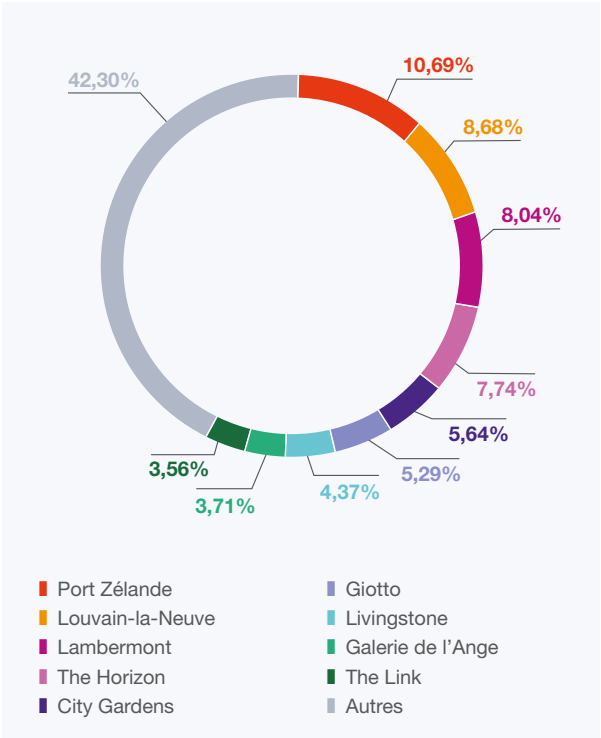
Tout en ciblant sa stratégie sur le résidentiel, la SIR entend, à nouveau dans un objectif de limitation des risques, être présente dans les différents segments composant ce marché.

Répartition par âge des immeubles



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

Répartition par immeuble

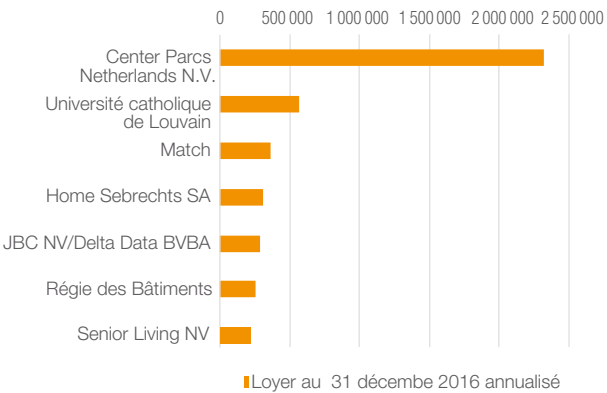


La réglementation applicable au secteur des SIR oblige ces dernières à diversifier leurs risques. Ainsi, Home Invest Belgium ne peut investir plus de 20% de ses actifs dans un même ensemble immobilier.

Étant donné que le site le plus important ne représente que 10,7% du total du portefeuille des biens disponibles à la location, la diversification est pleinement assurée. Les neuf principaux sites, de plus de 3% chacun, représentent 57,7% du total du portefeuille.

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

Les locataires les plus importants



Clos Saint-Géry, Ghlin

Le portefeuille comprend six locataires dont le loyer annualisé au 31 décembre 2016 dépasse € 250 000. De loin le plus important est Center Parcs Nederlands N.V. dont le loyer annuel est supérieur à € 2,3 millions (9,7% des loyers totaux), vient ensuite l'Université catholique de Louvain pour un peu plus de € 550 000 (1,8%).



The Horizon, Woluwe-Saint-Lambert

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation¹ moyen sur l'ensemble de l'exercice est en diminution à 90,18%, contre 93,89% en 2015. Cette diminution s'explique par la prise en location progressive des nouveaux développements que la SIR met sur le marché. Les locations ne commencent en effet qu'une fois les travaux entièrement achevés (les candidats locataires, au contraire des candidats acquéreurs, n'anticipant pas leurs besoins futurs) et la situation du marché locatif (demande soutenue mais pas de tension) explique l'étalement de la première mise en location sur plusieurs mois.

Le taux d'occupation des immeubles résidentiels en exploitation courante¹ se maintient au niveau très élevé de 96%, ce qui démontre la solidité du marché locatif et l'adéquation des biens, dont la SIR est propriétaire, à ce marché.

Taux d'occupation	
2016	90,18%
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 trois ans et sept 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 2016 ²	Juste valeur	Prix d'acquisition	Valeur assurée ³	Rendement brut ⁴
Région de Bruxelles-Capitale	234 525 509	160 769 360	125 314 821	5,09%
Région flamande	37 913 104	32 330 367	20 835 500	5,56%
Région wallonne	67 851 252	64 925 961	58 919 243	7,87%
Pays-Bas	40 710 784	41 157 860	0	5,58%
Total	381 000 649	299 183 548	205 069 564	5,66%

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 Il s'agit des immeubles en exploitation hormis ceux qui ont fait l'objet en cours d'année d'une première commercialisation (Ghlin, Livingstone, ArchView, The Horizon) ou qui sont en phase de rénovation (Léopold, Saint-Hubert 4) ou encore en cours de vente.
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. Complémentairement, la différence entre le prix d'acquisition et la valeur assurée s'explique d'une part, par la valeur du terrain qui n'est pas assurée et d'autre part, la différence temporelle entre le prix d'acquisition historique et la valeur assurée actuelle.
⁴ Loyer brut en cours + VLE sur inoccupé / Valeur d'investissement.

Le marché

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUSSE À LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.

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, ainsi que de l'impact de la crise des réfugiés observée ces derniers mois. À long terme, ces perspectives démographiques s'inscrivent dans un scénario d'organisation sociétale inchangée.

Ainsi, à court terme (sur les années 2017 et 2018 essentiellement), suite à l'afflux massif de demandeurs d'asile, la hausse de la population serait de l'ordre de 80 000 personnes par an. À plus long terme, la croissance attendue est de l'ordre de 40 000 personnes par an, principalement emmenée par un solde migratoire positif. Ainsi, à plus long terme, un ralentissement de la croissance démographique est attendu puisque, à titre de comparaison, la croissance annuelle moyenne entre 1991 et 2014 était de l'ordre de 50 000 habitants par an.

La population belge devrait donc passer de 11 209 000 habitants en 2015 à 11 518 000 en 2020 et quelque 11 990 000 en 2030, ce qui représente une augmentation de près de 7% sur une période de 15 ans. 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 passer de 1 175 000 habitants en 2015 à 1 320 000 en 2030, soit une croissance de 12,3% alors que,
- La population flamande devrait augmenter de 6 444 000 à 6 850 000 habitants, soit une croissance de 6,3% et
- La population wallonne de 3 589 000 à 3 818 000 habitants, soit une croissance de 6,4% également.

Cette croissance démographique soutenue et ces évolutions sociétales entraînent une demande importante de logements supplémentaires à l'échelle belge, et plus spécifiquement à Bruxelles.

La pression est la plus forte à Bruxelles. On attend en effet plus de 54 000 nouveaux ménages sur les 15 prochaines années, et donc en théorie, un nombre de nouveaux logements équivalents. Cela représente en moyenne plus de 3 500 logements devant être mis à disposition annuellement pour accueillir l'augmentation de la population, ceci dans un contexte de réserves foncières limitées.

Ceci devrait en outre contribuer à maintenir la pression sur les prix et les loyers à Bruxelles. Ceux-ci devraient donc continuer à augmenter dans les années à venir.

Autre élément intéressant à mettre en exergue. Face à l'évolution à la baisse de la taille moyenne des ménages, la taille moyenne des logements est également à la baisse ces dernières années. Ainsi, la superficie moyenne d'un nouveau logement en 2005 était de 104 m², elle est aujourd'hui de 92 m² sur la Belgique (tout type de logements confondus).

À Bruxelles, la taille moyenne d'un logement tourne actuellement autour de 80 m². Les logements d'une chambre et de deux chambres représentent de l'ordre de 70% du nombre total de logements, ils répondent bien évidemment à une demande essentiellement tournée sur les expatriés et les ménages sans enfants.



Résidence du Quartier Européen, Bruxelles

L'activité immobilière a été soutenue tout au long de l'année.

L'amélioration du climat économique et la faiblesse des taux d'intérêt ont contribué à doper l'activité immobilière tout au long de l'année 2016. Le nombre de dossiers traités est en hausse comparée à l'année 2015, et ce dans les trois régions du pays.

Grâce à ces taux planchers, les volumes octroyés pour de nouveaux crédits hypothécaires ont été importants, plus de € 59 milliards sur l'année écoulée. Les refinancements de crédits existants ont également été soutenus tout au long grâce à la faiblesse des taux d'intérêt.



À l'acquisition, les prix sont globalement à la hausse dans les trois régions du pays.

Au niveau belge, d'après les dernières statistiques disponibles auprès de l'Institut National de Statistiques, les prix sont orientés légèrement à la hausse dans les différents segments de marché, et ce sur l'ensemble du territoire belge.

Au niveau belge, la croissance du prix moyen d'une maison d'habitation unifamiliale est de l'ordre de 3,6% par rapport à 2015 et de près de 9% sur une période de cinq ans. En 2016, le prix moyen pour une maison s'affichait à € 210 000.

Le prix moyen d'un appartement est, quant à lui, resté plus stable en 2016 avec une croissance de 0,9% par rapport à 2015. Toutefois, sur les cinq dernières années, le prix moyen d'un appartement a augmenté de plus de 9%. Le prix moyen d'un appartement atteint environ € 220 000 en 2016.

Les tendances sont relativement similaires entre les régions et entre les types de biens concernés.

Évolution des prix moyens des maisons, en €			
	2016	Croissance 2016-2015	Croissance 2016-2012
Flandre	226 850	2,6%	9,1%
Wallonie	156 300	1,2%	6,7%
Bruxelles	404 400	0,4%	13,9%
Belgique	210 800	3,6%	8,9%
Source : Statbel			

Évolution des prix moyens des appartements selon la région, en €			
	2016	Croissance 2016-2015	Croissance 2016-2012
Flandre	227 200	-1,5%	10,0%
Wallonie	173 600	1,9%	7,6%
Bruxelles	233 100	1,7%	7,0%
Belgique	220 500	0,0%	9,1%
Source : Statbel			

Les chiffres présents dans les deux tableaux ci-dessus confirment la progression lente et continue des prix moyens en Belgique, pour tous les segments de marché.

L'ensemble des indices immobiliers confirment d'ailleurs ces tendances, tant au niveau de l'activité observée qu'au niveau de l'augmentation des prix. 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.

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.

D'après les chiffres de l'Observatoire des Loyers, les loyers moyens (comprenant donc les biens neufs et de seconde main, tant les maisons unifamiliales que les appartements) sont en augmentation constante depuis 2004. L'Observatoire des Loyers met d'ailleurs, dans sa dernière publication¹,

le décrochage progressif observé entre les loyers et l'indice santé. Les loyers ont eu tendance à augmenter plus fortement que l'indice santé durant la période analysée, en particulier durant les années 2008 à 2013. Élément intéressant à noter, le fait que l'augmentation des loyers a uniquement été le fruit de l'indexation, pour plusieurs années sur la période d'analyse, comme le prévoit la législation bruxelloise. Entre 2013 et 2015, soit les chiffres les plus récents à disposition, l'augmentation des loyers est le seul fait de l'indexation.

Entre 2004 et 2015, les loyers ont augmenté en moyenne de plus de 20%. À la fin 2015, les loyers moyens s'affichent à € 709 par mois pour la Région de Bruxelles-Capitale. En 2004, ils tournaient autour de € 580 par mois.

Bien que faible à la première lecture, l'étude met également en évidence le décrochage progressif entre les loyers moyens et le revenu moyen disponible des ménages. Ainsi, sur base d'un indice égal à 100 en 2004, l'écart entre le loyer moyen et le revenu moyen est aujourd'hui de plus de 30 points.

Les écarts de loyers sont également très importants. Selon le type de biens, le nombre de chambres, les commodités supplémentaires, la présence d'un garage... le loyer varie entre € 480 et plus de € 1 600 par mois. Les logements les plus récents, les plus qualitatifs et les mieux localisés enregistrent des loyers encore plus élevés.

Le marché locatif devrait rester sous pression dans les années à venir. En effet, selon les prévisions, le nombre de propriétaires-occupants devrait continuer à diminuer dans le futur. De 56% en 2009, le pourcentage de propriétaires-



Voisin, Woluwe-Saint-Pierre

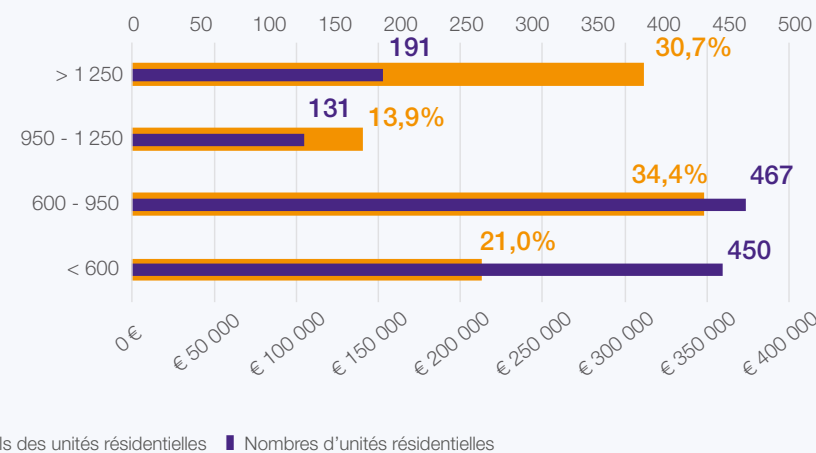
occupants est passé à moins de 50% ces derniers mois et les prévisions laissent penser que ce pourcentage pourrait atteindre 35% en 2030. À titre de comparaison, à l'échelle belge, il y a actuellement 72% de propriétaires-occupants (contre 76% en 2009).

À Bruxelles, de fortes disparités sont observées entre communes. Les loyers moyens les plus faibles sont enregistrés dans la commune de Saint-Josse-ten-Noode, de l'ordre de € 550/mois tandis qu'ils atteignent facilement plus de € 900/mois en moyenne dans le sud-est de Bruxelles, dans des communes comme Uccle, Woluwe-Saint-Pierre ou Woluwe-Saint-Lambert.

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

À Bruxelles, les prix observés sur le

RÉPARTITION DES LOYERS PAR TRANCHES DE REVENUS (UNITÉS RÉSIDENTIELLES NON MEUBLÉES)



marché des biens résidentiels neufs s'adressent à une partie restreinte de la population.

Le marché des biens résidentiels neufs suscite de l'intérêt, dans le chef des développeurs et des acquéreurs, tant à l'échelle belge que bruxelloise. À Bruxelles en particulier, le vieillissement du bâti actuel, l'augmentation des normes de performances énergétiques exigées et la forte croissance démographique (nécessité de créer de l'ordre de 3 600 logements par an), on constate un certain désintérêt pour les logements dits « secondaires », souvent énergivores et plus coûteux à rénover et une volonté croissante des projets offrant un nombre minimum de logements.

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. Il apparaît en effet que le septième décile de revenus de la population bruxelloise n'a accès qu'à 25% du parc de logement bruxellois.

En tenant compte d'un loyer moyen à plus de € 10/m²/mois, voire même € 12 à 13/m²/mois pour les logements les plus qualitatifs, on arrive effectivement assez rapidement à un loyer avoisinant, voire dépassant les € 1 000/mois pour un logement standard de 85 m². On comprend donc la volonté des développeurs de construire des logements de plus en plus petits à Bruxelles (tout en restant relativement grands au regard des pratiques parisiennes, par exemple).

Le constat est le même sur le marché acquisitif. Avec un prix moyen de l'ordre de 2 700 à € 3 000/m² au minimum, l'inadéquation entre les logements proposés et les revenus de la population est de plus en plus importante.

Dans les quartiers les plus demandés et les mieux localisés, les prix moyens atteignent aisément les € 3 500/m² à l'acquisition. Enfin, les projets les plus exclusifs se vendent désormais à des prix largement supérieurs à € 4 000/m².

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

La reconversion des bâtiments de bureaux obsolètes en projets résidentiels a atteint un sommet il y a 36 mois, avec près de 130 000 m² reconvertis en une année. À l'heure actuelle, la tendance à la reconversion continue à un rythme moins soutenu. Ce sont de l'ordre de 80 000 m² de bureaux obsolètes qui sont reconvertis annuellement, essentiellement à des fins résidentielles.

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

Ce type de projets sont toutefois destinés 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.



Jourdan-Monnaie, Saint-Gilles



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 bail¹).

Les charges communes sont à charge du locataire (à condition que ce soit prévu dans le contrat de bail¹).

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 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. La société participe, via l'UPSI, aux réflexions menées par les différents cabinets ministériels à ce sujet.

Rapports des experts immobiliers

PORTFEUILLE SITUÉ EN BELGIQUE

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SIR (Société Immobilière Réglementée) HOME INVEST BELGIUM à la date du 31 décembre 2016.

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

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par HOME INVEST BELGIUM en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de HOME INVEST BELGIUM qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

La Valeur d'Investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de ventes entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de mutation.

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

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10% en Région flamande et à 12,50% en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne. Pour 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 +/- 0,5%.

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

- 1) le patrimoine est constitué de 84,44% d'immeubles résidentiels dont 1,73% de maisons de repos, de 12,15% de superficies commerciales et de 3,40% de surfaces de bureaux.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 31 décembre 2016 est de 88,31%.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 1,39% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2016 s'élève à EUR 376.556.000 (TROIS CENT SEPTANTE-SIX millionS CINQ CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2016 correspondant à la Juste Valeur ("fair value"), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à EUR 341.747.000 (TROIS CENT QUARANTE-ET-UN millionS SEPT CENT QUARANTE-SEPT MILLE EUROS).

Bruxelles, le 18 janvier 2017
WINSSINGER & ASSOCIES SA/NV

Christophe ACKERMANS¹ MRICS
Director
Valuation & Advisory

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

¹ SPRL/BVBA

PORTEFEUILLE SITUÉ AUX PAYS-BAS

Cette lettre fait suite à la mission que vous avez bien voulu nous confier, consistant à estimer la Juste Valeur d'un ensemble immobilier composé de 241 cottages du Center Parcs Port Zélande situé à Ouddorp, Pays-Bas, au 1^{er} décembre 2016 puis à actualiser cette estimation de manière trimestrielle conformément aux dispositions légales et statutaires.

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

Nous avons effectué notre mission sur la base des informations et renseignements communiqués par HOME INVEST BELGIUM portant notamment sur l'état locatif, les charges et taxes non-récupérables et les travaux pris en charge par le bailleur. Nous avons tenu compte de ces différents éléments et documents dans l'estimation de la valeur. Nous n'avons pas pu vérifier ces données de façon indépendante et les avons tenues pour exactes et sincères.

N'étant pas habilités à procéder aux études structurelles, nous ne saurions affirmer si les biens sont exempts de vices structurels ou de risques environnementaux ; par ailleurs, dans le cadre de notre mission, les constructions et installations ont été supposées être en bon état de fonctionnement et conformes à l'ensemble des législations en vigueur. En conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

La Juste Valeur est définie comme « *le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs du marché à la date d'évaluation* » (IFRS 13). Pour l'estimation de la Juste Valeur, nous avons retenu deux méthodes :

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

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

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

Sur la base des éléments énoncés ci-dessus, nous confirmons que la Valeur d'Investissement de l'ensemble immobilier comprenant 241 cottages du Center Parcs Port Zélande, Ouddorp Pays-Bas, estimée au 1^{er} décembre 2016, s'élevait à EUR 41 525 000. La valeur estimée correspondant à la Juste Valeur (« *Fair Value* ») au sens du référentiel IAS/IFRS s'établissait à EUR 40 711 000 (quarante millions sept cent onze mille euros).

24 février 2017
BNP Paribas Real Estate Hotels France
Maaïke SMORENBURG
Directrice – Expertise & Conseil

ADRESSE DES BÂTIMENTS ET DES PROJETS

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

L'action en bourse

€98,40

MOYENNE DES COURS
DE CLÔTURE EN 2016

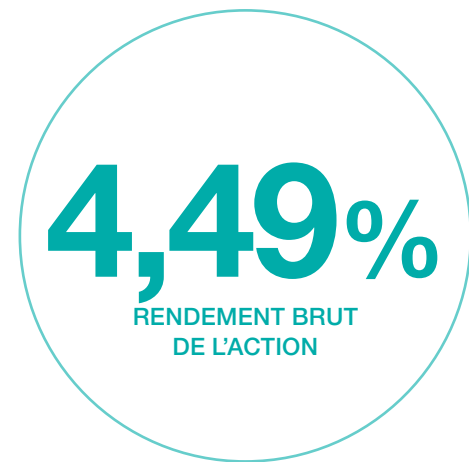
Votre investissement bien logé

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

L'action en bourse

L'action en bourse	84
Dividende et rendement	88
Structure de l'actionariat	90

L'action en bourse



CC

Trends Tendance
27 octobre 2016

«La reconversion d'un immeuble de bureaux en résidentiel est une pratique courante à Bruxelles. La SIR Home Invest Belgium a toutefois réussi à se différencier avec son nouveau projet baptisé The Horizon.»

PROFIL DES INVESTISSEURS

Compte tenu du régime favorable des SIR, l'action Home Invest Belgium constitue un instrument intéressant pour les investisseurs, particuliers comme institutionnels. Pour plus de détails sur le régime favorable des SIR, voir le chapitre «Document permanent»

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

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

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

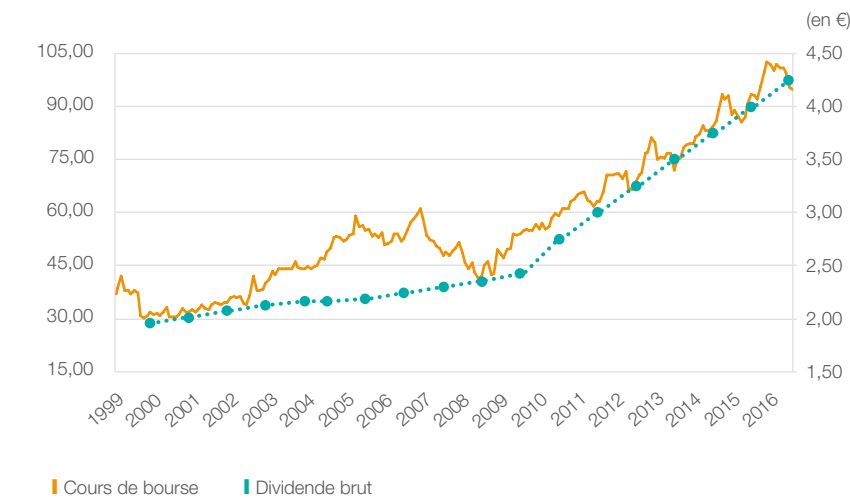
L'action Home Invest Belgium est cotée sur Euronext Brussels (HOMI) depuis le 16 juin 1999. Au cours de l'exercice 2016, Home Invest Belgium a réalisé des opérations immobilières stratégiques, ce qui a été bien accueilli par les marchés et par les investisseurs.

L'action Home Invest Belgium a ainsi connu en 2016 une légère progression de 1,9% entre le 4 janvier 2016 (cours d'ouverture à € 92,95) et le 30 décembre 2016 (cours de clôture à € 94,74), sans tenir compte du solde du dividende distribué au mois de mai 2016 et de l'acompte sur dividende du mois de décembre 2016 (au total € 4,00).

L'action Home Invest Belgium a affiché des variations importantes pendant l'année 2016, allant du cours le plus bas de € 91,81 au 15 janvier 2016 à un sommet de € 103,00 le 20 mai 2016, pour repasser ensuite sous la barre des €100 à partir du mois de novembre 2016.

La moyenne totale des cours de clôture de l'exercice 2016 a été de € 98,40.

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DIVIDENDE BRUT



Sur base du dernier cours de clôture de l'année 2016 (€94,74), le dividende proposé de €4,25 représente un rendement brut de 4,49% (à comparer avec un rendement de 4,32% en 2015).

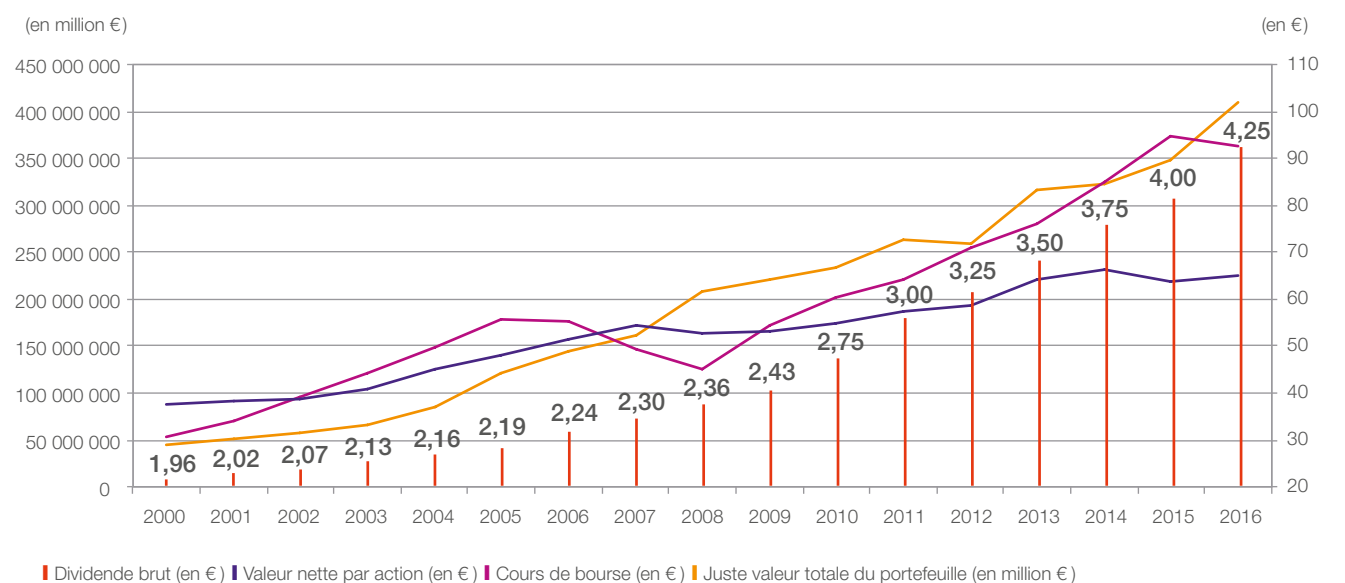
La liquidité du titre est en baisse, avec une moyenne journalière de 747 actions échangées par séance de cotation sur l'ensemble de l'exercice 2016 (vs. une moyenne journalière de 1 058 actions pendant l'exercice 2015 et de 996 actions pendant l'exercice 2014). Cette baisse est observée de

manière générale sur le marché et semble, au moins en partie, liée à la taxe sur la spéculation qui avait été introduite en 2016 et est supprimée à partir de 2017.

La vélocité, rapport entre le nombre d'actions traitées et le *Free float* est également en diminution à 12,04% par rapport à 18,20% en 2015.

Cette baisse a eu comme conséquence la sortie du titre Home Invest Belgium de l'indice BEL Small de la Bourse de Bruxelles.

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT (HORS ÉCHELLE), LA VALEUR NETTE PAR ACTION, LE COURS DE BOURSE (ÉCHELLE DE DROITE) ET LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE (ÉCHELLE DE GAUCHE)



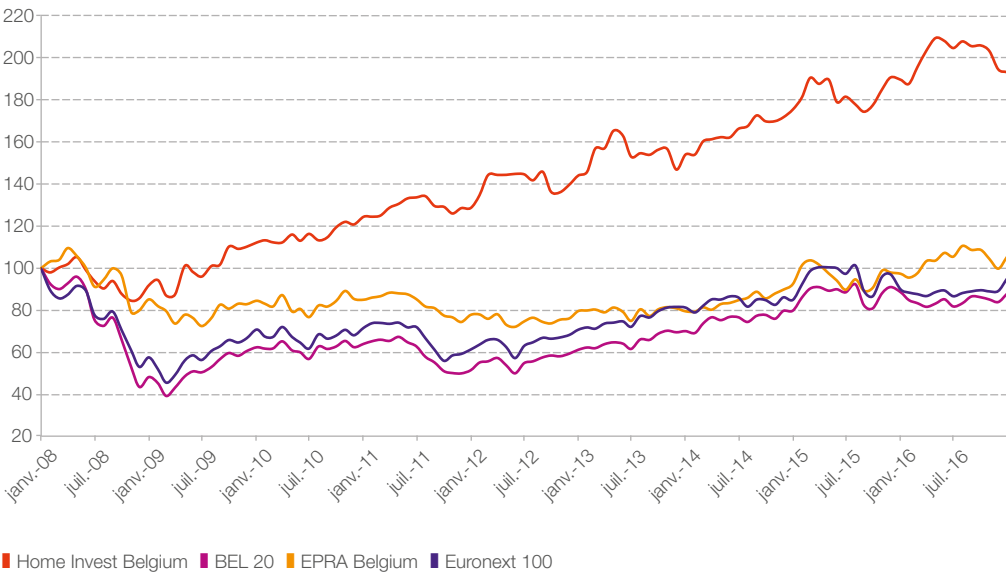
ÉVOLUTION DES INDICES BEL 20 – EPRA BELGIUM¹

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 performance de l’action Home Invest Belgium au cours de l’exercice 2016 (+1,93%) est à mettre en parallèle avec

l’évolution de l’indice du BEL 20 (-1,00%) et avec le secteur des SIR belges, reflété par l’indice sectoriel EPRA Belgium (+8,09%) au cours de la même période.

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



LEcho
27 octobre 2016

« À la fin du troisième trimestre, le résultat locatif net a augmenté de 6,0% par rapport à la situation d’il y a un an. Cette augmentation est le fruit de la contribution au chiffre d’affaires des acquisitions et projets livrés entre-temps. »

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.

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR NETTE PAR ACTION

Au cours de l’exercice 2016, la valeur nette par action a connu une augmentation de 2,5% par rapport à son niveau en début d’exercice, passant de €63,60 à €65,19 au 30 décembre 2016.

À noter que la valeur nette par action est maintenant supérieure de 89,2% à son niveau de €34,46 lors de l’introduction en bourse en juin 1999. Cette évolution reflète la qualité des investissements immobiliers négociés par Home Invest Belgium et la bonne gestion de ses actifs, tant en termes d’entretien ou de rénovation que de réalisation

des ventes. L’action Home Invest Belgium s’est traitée avec une prime par rapport à la valeur nette par action publiée, et ce au cours de l’ensemble de l’exercice 2016.

À la date du 30 décembre 2016, le cours de clôture s’élevait à €94,74 et présentait une prime de 45,3% par rapport à la valeur nette par action de fin d’exercice. La prime calculée par rapport à la valeur nette par action hors variation de la juste valeur des instruments financiers (€68,14) s’élève à 39%.

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

Données par action	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Cours de bourse (en €)							
Le plus élevé	€103,00	€95,50	€87,00	€82,35	€72,00	€67,99	€61,50
Le plus bas	€91,81	€81,95	€73,50	€69,27	€62,90	€58,87	€53,00
Au dernier jour de l'exercice	€94,74	€92,59	€85,10	€76,00	€71,00	€64,05	€60,50
Cours moyen	€98,40	€89,58	€80,91	€76,03	€68,59	€62,99	€56,60
Rendement du dividende brut ¹	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividende (en €)							
Brut	€4,25	€4,00	€3,75	€3,50	€3,25	€3,00	€2,75
Net ²	€3,0875	€3,3700	€3,1875	€2,9750	€2,7625	€3,00	€2,75
Volume							
Volume journalier moyen	747	1 058	996	703	1 136	902	833
Volume annuel	191 851	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	3 160 809	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Capitalisation boursière au 31 décembre	€311 millions	€293 millions	€269 millions	€232 millions	€217 millions	€197 millions	€171 millions
Free float	52,54%	49,21%	48,96%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Vélocité ³	11,55%	17,41%	16,42%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Pay out ratio (au niveau statutaire)	96,75%	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 À partir du 1^{er} janvier 2017, le précompte mobilier est passé à 30%.
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 2016, le dividende brut est ainsi passé de € 1,96 à € 4,25 par action, soit une augmentation de 116,8% en l’espace de 17 ans et demi, ou une hausse annuelle moyenne de 6,9%.

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

Sur base des résultats trimestriels au 30 septembre 2016, de la diminution des frais de financement et des perspectives générales à moyen et long terme d’évolution du portefeuille et du marché résidentiel locatif, le Conseil d’administration a décidé, le 26 octobre 2016, de distribuer un acompte sur dividende payable en espèces de €3,75 brut ou €2,7375 net par action (après déduction du précompte mobilier en vigueur à cette date de 27%).



Clos de la Pépinière, Bruxelles

Lors de l’Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 2 mai 2017 et sera amenée à approuver les comptes de l’exercice 2016, la distribution du solde du dividende de €0,50 brut par action sera proposée; ce qui résultera en un dividende total pour l’exercice 2016 de €4,25 brut par action.

Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance remarquée de 6,25% par rapport au dividende brut de €4,00 distribué pour l’exercice 2015, le taux de distribution s’établissant pour 2016 à 96,75%.

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 €8,22 par action, avant affectation bénéficiaire des résultats 2016. Cette réserve devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l’avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

PRÉCOMPTÉ MOBILIER

Suivant la nouvelle législation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017 (loi programme du 25 décembre 2016 (art. 93-95)), le dividende payé en 2016 par la SIR sera soumis à un précompte mobilier de 30%. L’acompte sur dividende distribué au mois de décembre 2016 a été quant à lui soumis à un précompte de 27%. Il en ressort que le dividende net proposé se montera à €3,0875. Pour plus d’informations sur le régime fiscal applicable aux dividendes, voir le chapitre « Document permanent - La SIR et son régime fiscal ».

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 17 ans et demi s’élèverait à 13,80%, 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 9,62% par an sur la période 1999-2016.



Résidence Mélopée, Molenbeek-Saint-Jean

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 et de 27% depuis le 1^{er} janvier 2016.

	Return' En €	Valeur nette par action dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut	Return par action²	Return en % pour l'actionnaire³
Comptes consolidés en IFRS	2016	€64,69	€1,34	€4,25	€5,59	8,82%
	2015	€63,35	€0,96	€4,00	€4,96	7,95%
	2014	€62,39	€1,79	€3,75	€5,54	9,14%
	2013	€60,60	€5,12	€3,50	€8,62	15,54%
	2012	€55,48	€0,90	€3,25	€4,15	7,60%
	2011	€54,58	€2,65	€3,00	€5,65	10,88%
	2010	€51,93	€1,42	€2,75	€4,17	8,26%
	2009	€50,51	€0,16	€2,43	€2,59	5,14%
	2008	€50,35	€-2,17	€2,36	€0,19	0,36%
	2007	€52,52	€3,21	€2,30	€5,51	11,17%
	2006	€49,31	€3,35	€2,24	€5,59	12,16%
	2005	€45,96	€4,17	€2,19	€6,36	14,47%
	2005	€46,91	€4,24	€3,47	€7,71	11,41%⁴
Comptes statutaires en Belgian GAAP	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 2016, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital
Groep Van Overstraeten¹	737 553	23,33%
BMVO 2014 Burgerlijke 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 SA²	537 830	17,02%
M. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,86%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25%
Autres actionnaires	1 660 718	52,54%
Total général	3 160 809	100,00%

Les principaux actionnaires de la société ne disposent pas de droits de vote différents.

¹ Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 80% par la société de droit commun BMVO 2014 et à 20% par la fondation «Stichting Administratiekantoor Stavos». La société de droit commun BMVO 2014 est contrôlée à 47% par la 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.



L'Écho
27 octobre 2016

« La valeur totale des fonds propres de Home Invest Belgium au 30 septembre 2016 s'élevait à € 212 millions, soit 12 millions de mieux qu'au 31 décembre 2015, soit encore une valeur nette de € 67,36 par action, contre € 63,60 par action à la clôture de l'exercice précédent. »



Déclaration de gouvernance d'entreprise

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Organes de décision	94
Rapport de rémunération	106
Réglementation et procédures	112

Organes de décision

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise¹ s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 (« Code 2009 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés.

CODE DE RÉFÉRENCE

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

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. Cette charte a été adaptée pour la dernière fois le 15 juin 2016.

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



Jourdan 85, Saint-Gilles



Composition actuelle du Conseil d'administration (de gauche à droite) : Wim Aourousseau, Eric Spiessens, Sophie Lambrighs, Johan Van Overstraeten, Liévin Van Overstraeten, Koen Dejonckheere, Laurence de Hemptinne.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Événements survenus dans le courant de l'exercice 2016

Le Conseil d'administration du 3 mai 2016 a décidé de nommer en qualité de nouveau Président du Conseil Monsieur Liévin Van Overstraeten (en remplacement de Monsieur Guillaume H. Botermans), et en qualité de Vice-Président Monsieur Eric Spiessens (en remplacement de Monsieur Liévin Van Overstraeten).

L'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2016 a décidé d'octroyer le titre de Président honoraire à Monsieur Guillaume H. Botermans, son mandat d'administrateur indépendant venant à échéance à l'issue de cette assemblée.

Composition actuelle

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

Le Conseil d'administration est bien conscient des 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 membres².

La proportion étant actuellement de 28,5%, le Conseil veillera à s'y conformer pour l'exercice social 2019.

² La réglementation imposant le quota est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les sociétés cotées dont l'exercice comptable se clôture au 31 décembre et entrera en vigueur 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.

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



Liévin Van Overstraeten



Wim Arousseau



Laurence de Hemptinne



Eric Spiessens



Koen Dejonckheere



Sophie Lambrighs



Johan Van Overstraeten

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

Liévin Van Overstraeten
PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR
(REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Âgé de 60 ans, M. Van Overstraeten est licencié en droit (KUL 1982) et licencié en management PUB (Merrick 1983). Il dispose d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur immobilier, des centres sportifs et de la transformation du bois, en Belgique et en Roumanie.

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : néant
Autres mandats exercés dans des sociétés non cotées : Administrateur délégué de VOP SA, administrateur de Im-movo SA, Sippelberg SA, Rolem Belgium SA, Behind the Buttons SA, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014. Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.

Eric Spiessens
VICE-PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Âgé de 56 ans, M. Spiessens est licencié en sociologie (KU Leuven), agrégé de l'enseignement secondaire, ingénieur en sciences sociales (KU Leuven).

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

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

Sophie Lambrighs
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ, DIRIGEANT EFFECTIF

Âgée de 45 ans, Mme Lambrighs a obtenu un diplôme de master en ingénieur civil des constructions (ULB) et d'exécutive master en management (ULB). Elle a démarré sa carrière dans la construction, exerçant des fonctions liées à la conception de bâtiments et ouvrages d'art (chez Spie, BGroup et Ergon), et a rempli diverses fonctions à responsabilités dans le secteur immobilier au sein des sociétés Axa Belgium, Immobel et Retail Estates. Elle a également été chargée d'enseignement à l'ULB.

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : administrateur d'Immobel SA¹.

Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées : gérante de Zou2 SPRL, Administrateur délégué de la société Home Invest Development² et administrateur d'UPSI/BVS.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : au sein des sociétés 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 SA¹.



Sippelberg, Molenbeek-Saint-Jean

Wim Arousseau
ADMINISTRATEUR (REPRÉSENTANT DE L'ACTIONNAIRE AXA)

Âgé de 45 ans, M. Arousseau est licencié en sciences économiques appliquées et finance (UA) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique.

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : néant.
Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées : Chief Investment Officer auprès d'Axa Belgium.
Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.

Laurence de Hemptinne
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Âgée de 53 ans, Mme de Hemptinne est licenciée en droit de l'ULB et a été avocate au Barreau de Bruxelles durant

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

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : néant.
Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées : Administrateur délégué de Editions & Séminaires SA.
Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.

Koen Dejonckheere
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Âgé de 48 ans, M. Dejonckheere a obtenu un diplôme d'ingénieur civil (Gand) et un MBA (IEFSI-ECHEC, Lille-France).

Autres mandats exercés dans des sociétés cotées : CEO de Gimv NV.

Autres mandats exercés dans les sociétés non cotées : CEO de Noorderman NV, Invest at Value NV, mandats exercés au sein des sociétés 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, l'Association belge des Sociétés Cotées ASBL, European Issuers AISBL/IVZW et VBO-FEB.

Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.

Johan Van Overstraeten
ADMINISTRATEUR (REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Âgé de 55 ans, M. Van Overstraeten dispose d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier et le développement de logiciels.

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

Mandats échus au cours des cinq dernières années : néant.

¹ Mandat exercé en tant que représentant permanent de Zou2 SPRL.

² 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 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nom	Fonction	Date de la première nomination	Fin du mandat	Adresse professionnelle	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2016
Liévin Van Overstraeten	Président Administrateur	23 mai 2008	AGO ¹ 2018	V.O.P. S.A., avenue du Sippelberg, 3, 1080 Bruxelles	100%
Eric Spiessens	Vice-Président Administrateur indépendant	3 mai 2011	AGO 2019	Beweging.net chaussée de Haecht, 579, 1030 Schaarbeek	100%
Sophie Lambrighs	Administrateur délégué	22 juillet 2014	AGO 2018	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe, 60 / bte 4, 1200 Bruxelles	100%
Wim Aourousseau	Administrateur	12 février 2014	AGO 2019	Axa Belgium SA, boulevard du Souverain, 25, 1170 Bruxelles	73%
Laurence de Hemptinne	Administrateur indépendant	5 mai 2015	AGO 2019	rue de Ferrière, 1470 Bousval	100%
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant	3 mai 2011	AGO 2019	Gimv NV, Karel Oomsstraat, 37, 2018 Antwerpen	100%
Johan Van Overstraeten	Administrateur	18 août 2010	Assemblée générale AGO 2019	V.O.P. SA, avenue du Sippelberg, 3, 1080 Bruxelles	100%

MEMBRES HONORAIRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

¹ Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année mentionnée.

Rapport d'activités

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

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

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

- l'étude et le choix de lignes directrices pour le développement, la diversification et la stratégie de Home Invest Belgium ;
- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement et de désinvestissement ;
- le rapport du Comité de nomination et de rémunération ;
- la composition du Conseil d'administration et de ses différents comités ;
- l'organisation interne de la SIR y compris l'audit interne, la gestion des risques et la fonction de compliance ;
- l'analyse des budgets 2016 et 2017 ;
- la structure des financements, la politique de couverture du risque de taux et la restructuration de certains instruments de couverture ;
- la convention avec l'expert immobilier ;
- les modifications au régime de précompte mobilier dû sur les dividendes distribués par les SIRs ;
- l'analyse de l'impact des mesures gouvernementales généralement connues sous le nom de *Tax Shift* sur le business plan de la société ;
- l'analyse des propositions et offres de prix, le choix du fournisseur et le suivi de la mise en place du nouvel outil informatique de la société.

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



Odon Warland, Jette

Au cours de l'exercice 2016, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium s'est réuni onze 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.

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 neuf 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 : 9/9 ;
- Guillaume H. Botermans, administrateur indépendant (membre jusqu'au 3 mai 2016) ; présence au Comité durant l'exercice : 3/3 ;
- Laurence de Hemptinne, administrateur indépendant (membre à partir du 20 octobre 2016) ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Sophie Lambrihgs, Administrateur délégué ; présence au Comité durant l'exercice : 9/9 ;



CV10&18, Louvain-la-Neuve



The Horizon, Woluwe-Saint-Lambert

- Alain Verheulpen, représentant AXA Belgium ; présence au Comité durant l'exercice : 8/9.

Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un Comité d'audit – étant donné que la SIR remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés – le Conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place¹.

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 (membre jusqu'au 3 mai 2016) ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Wim Arousseau, administrateur (membre à partir du 3 mai 2016) ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Liévin Van Overstraeten, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 3/4.

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

Le commissaire de la SIR a assisté à trois réunions du Comité d'audit en 2016.

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

Pendant l'exercice 2016, les points suivants ont notamment été abordés :

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

Comité de nomination et de rémunération

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

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

- Liévin Van Overstraeten, administrateur et Président du Comité de nomination et de rémunération (à partir du 3 mai 2016) ; présence au Comité durant l'exercice : 5/5 ;
- Guillaume H. Botermans, administrateur indépendant (jusqu'au 3 mai 2016) ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Laurence de Hemptinne, administrateur indépendant (membre à partir du 3 mai 2016) ; présence au Comité durant l'exercice : 1/1 ;
- Eric Spiessens, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 5/5.

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

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

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



Haverwerf, Malines

Au cours de l'exercice 2016, 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 2015 et la détermination de leurs honoraires variables pour cet exercice ;
- la détermination d'objectifs individuels pour les membres du Management pour l'exercice 2016 ;
- la composition de l'équipe de gestion de la SIR.

¹ En effet, le nombre moyen de salariés est inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice 2016 et le chiffre d'affaires net annuel de l'exercice 2016 est inférieur à €50 millions.

MANAGEMENT

Le Conseil d’administration bénéficie de l’assistance du Management qui exécute la stratégie arrêtée par le Conseil d’administration et fait rapport à celui-ci.
Le Conseil d’administration de la société a procédé au recrutement d’un nouveau Chief Investment Officer (CIO). En date du 13 juillet 2016, M. Nicolas Vincent a rejoint la société en cette qualité.

Composition

Les membres du Management sont :

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO);
- Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer (CFO)¹;
- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO)²;
- Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO)³;
- Nicolas Vincent, Chief Investment Officer (CIO).



De gauche à droite: Jean-Luc Colson, Filip Van Wijnendaele, Nicolas Vincent, Sophie Lambrighs, Toon Haverals

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 Yikatt.
² Pour l'exercice de ses fonctions dans le présent rapport, M. Filip Van Wijnendaele agit en sa qualité de représentant permanent de la SPRL FVW Consult.
³ Pour l'exercice de ses fonctions dans le présent rapport, M. Toon Haverals agit en sa qualité de représentant permanent de la SPRL HIRES Consult.

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



Jean-Luc Colson
CHIEF FINANCE OFFICER
Âgé de 42 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 40 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 responsabilités, notamment chez Immobiliën Hugo Ceusters et auprès de la Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB).



Toon Haverals
CHIEF DEVELOPMENT OFFICER
Âgé de 34 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.



Nicolas Vincent
CHIEF INVESTMENT OFFICER
Âgé de 37 ans, M. Vincent est diplômé de l'Institut d'Administration et de Gestion (IAG - UCL) et a suivi des formations spécifiquement liées à l'immobilier à l'Université de Columbia (Caroline du Sud - USA) et à la Solvay Business School (Postgraduate degree in Real Estate). Il a débuté sa carrière chez GVA Grimley. Par la suite, il a exercé la fonction d'Associate Director chez Cushman & Wakefield au sein du département Capital Markets.

Pour l'exercice de leurs missions, les membres du Management sont assistés par les équipes opérationnelles de Home Invest Belgium 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.

DIRECTION EFFECTIVE

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

Home Invest Belgium. Cette Charte peut être consultée sur le site internet de la société.

La Direction effective est constituée des personnes suivantes¹:

	Sophie Lambrighs CEO	Jean-Luc Colson CFO	Filip Van Wijnendaele COO	Nicolas Vincent CIO
Nombre d'actions HIB détenues	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres mandats ²	Les autres mandats de Mme Lambrighs sont décrits précédemment.	Administrateur de Home Invest Development et gérant de la SPRL HBLC	Administrateur de Home Invest Development SA et gérant de la SPRL Charlent 53 Freehold.	Gérant de Nicolas Vincent SPRL et de BuyerSide SPRL.

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

CONTRÔLE INTERNE, GESTION DES RISQUES ET AUDIT INTERNE

Contrôle interne

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE INTERNE

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

- une définition claire des rôles respectifs du Conseil d'administration, des Comités spécialisés, du Management et des membres du personnel de Home Invest Belgium 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, qui est examinée régulièrement par le Management ; en outre, le Comité d'audit et le Conseil d'administration examinent trimestriellement les écarts entre le budget projeté et celui réalisé ;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du Conseil d'administration, après avoir obtenu l'avis du Comité d'investissement ;
- chaque opération d'acquisition ou de cession de biens immobiliers, qui 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 ;

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

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

- 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.



ArchView, Bruxelles

Fonction de gestion des risques

La fonction de gestion des risques est exercée par un gestionnaire des risques, qui est nommé par le Conseil d'administration moyennant l'approbation préalable par la FSMA. M. Jean-Luc Colson a été nommé comme gestionnaire des risques. Le règlement de gestion des risques décrit le fonctionnement, le rôle, les objectifs et la portée de la gestion des risques de Home Invest Belgium.

Fonction d'audit interne indépendante

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

Les fonctions d'auditeur interne sont toutefois déléguées à M. Pierre-Hugues Bonnefoy de Deloitte. Son mandat venait à expiration le 31 décembre 2016. La rémunération de l'auditeur interne est fixée à € 19 936 pour l'exercice 2016. Le mandat de M. Pierre-Hugues Bonnefoy en qualité d'auditeur interne a été renouvelé pour une nouvelle durée de trois ans.

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.

Rapport de rémunération

Le rapport de rémunération a été arrêté par le Conseil d’administration en date du 22 février 2017 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 bénéficiait 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 2016, M. Guillaume H. Botermans a bénéficié d’une rémunération totale de €27 233.

Aucun autre administrateur non-exécutif ne bénéficie d’une rémunération fixe ou variable, de quelque nature que ce soit. Les administrateurs non-exécutifs bénéficient d’un régime de jetons de présence pour les réunions du Conseil d’adminis-

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

	Guillaume H. Botermans	Lieven Van Overstraeten	Eric Spiessens	Koen Dejonckheere	Johan Van Overstraeten	Wim Aurousseau	Laurence de Hemptinne	Cocky NV *
HOME INVEST BELGIUM								
Conseil d'administration	3	11	11	11	11	8	11	
Comité d'investissement	3				9		2	
Comité d'audit	2	3	4			2		
Comité de nomination et Rémunération	4	5	5				1	
HOME INVEST DEVELOPMENT								
Conseil d'administration	4							3
Total des présences	16	19	20	11	20	10	14	3
Rémunération de base	27 233							
Jetons de présence	900	26 250	22 250	11 000	20 000	9 500	13 250	900
Total des rémunérations	28 133	26 250	22 250	11 000	20 000	9 500	13 250	900

* Représentant permanent M. Johan Van Overstraeten.

tration et des différents Comités spécialisés. Ils peuvent en outre rentrer des notes de frais pour les dépenses exposées dans l’exercice de leur mandat. La société n’envisage pas de modifier la politique de rémunération des administrateurs pour les deux exercices suivants.

Les jetons de présence s’élèvent à €1 000 par séance du Conseil pour les membres.

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

- €2 000 pour le nouveau Président et €1 500 pour le nouveau Vice-Président du Conseil, et ce à partir de leur entrée en fonction;
- €750 pour les membres et €1 000 pour les Présidents des Comités, et ce à partir du 1^{er} janvier 2016.

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.

RÉMUNÉRATION DE LA DIRECTION EFFECTIVE

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

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

Il n’y a pas de prime de performance en actions, options ou autres droits d’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 €134 400 pour 2016 et une rémunération variable pouvant aller de 0% à 20% de la rémunération annuelle de base de l’exercice concerné.

Sa rémunération variable est déterminée sur base des critères suivants :

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

Mme Lambrighs bénéficie également d’un plan de pension (prévoyant un montant de prime annuelle de €27 000 pour 2016) 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 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, et de la prise en charge des frais de ce GSM, et elle est défrayée pour les frais exposés pour le compte de la SIR.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d’indemnité de départ : la convention conclue entre Mme Sophie Lambrighs et la société prévoit qu’en cas de rupture notifiée à l’initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d’une durée de six mois prenant cours le 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 €120 000 pour 2016 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.

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

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : 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 entre Home Invest Belgium SA et la SPRL YLKATT)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné. Il bénéficie en outre d'un GSM et de la prise en charge des frais de ce GSM, et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la SIR.

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

- le résultat net des activités-clés ;
- l'implémentation d'un nouvel outil informatique de gestion de la société.

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

Primes de performance en actions, options ou autres droits d'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 mois¹.

Cette indemnité sera calculée en tenant compte tant de la rémunération fixe que de la rémunération variable. Ces dispositions contractuelles divergent potentiellement des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprise. Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération, de l'expérience acquise et de l'ancienneté, le Conseil d'administration estime que ces dispositions sont équilibrées².

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

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 5 mars 2011 entre Home Invest Belgium SA et la SPRL FVW Consult)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné. Il bénéficie en outre d'un GSM et de la prise en charge des frais de ce GSM, et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la SIR.

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



Rykmans, Uccle

¹ Il est dès lors dérogé au principe 7.18 du Code 2009, lequel prévoit que : « tout contrat conclu avec la société ou ses filiales relatif à la rémunération du CEO ou de tout autre manager exécutif spécifie que l'indemnité de départ accordée en cas de fin anticipée n'excède pas 12 mois de rémunération de base et de rémunération variable ». Cette dérogation est justifiée par l'ancienneté de l'intéressé. Elle résulte de négociations intervenues à l'époque dans le cadre de son nouveau mandat de dirigeant effectif et est en ligne avec les pratiques de marché courantes pour ce type de fonction.

- le résultat net des activités clés ;
- l'implémentation d'un nouvel outil informatique de gestion de la société ;
- la commercialisation et la mise en place de la plateforme de services pour l'immeuble The Horizon.

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.

Rémunération du Chief Investment Officer (CIO), Nicolas Vincent

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 4 mai 2016 entre Home Invest Belgium SA et M. Nicolas Vincent)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 25% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné. Il bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la SIR.

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

- le résultat net des activités clés ;
- son intégration dans la société ;
- la réalisation de nouvelles acquisitions ;
- la mise en place d'un plan d'action suite à l'audit interne.

La Direction effective a bénéficié des rémunérations suivantes pendant l'exercice 2016 :

En €	Rémunération fixe	Rémunération variable pour l'exercice social	Plan de pension	Autres
CEO Home Invest Belgium Sophie Lambrighs	134 400	20 000	27 000	3 200 ³
Administrateur délégué Home Invest Development SPRL Zou2 représentée par Madame Sophie Lambrighs	134 700 ⁴	25 792	-	-
Direction effective	426 140	62 478	-	-

² 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.
³ Dividendes perçus sur 800 actions de la société.
⁴ Inclut la TVA sur la rémunération depuis le 1^{er} juin 2016.

AUTRES INTERVENANTS

Commissaire

SCRL Grant Thornton Réviseurs d’entreprises, établie à 2600 Anvers, Potvlietlaan 6, représentée par M. Dirk Van den Broeck, réviseur d’entreprises, 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.

SCRL Grant Thornton Réviseurs d’entreprises, représentée par Monsieur Dirk Van de Broeck a été nommé pour une durée de trois ans lors de l’Assemblée générale ordinaire tenue le 3 mai 2016. Ses émoluments ont été fixés à €28 000 sur une base annuelle, à augmenter de la TVA et à indexer. Le mandat du commissaire vient à échéance après l’Assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2019.

€- TVA comprise	2016	2015
Émoluments pour l’exercice du Commissaire (base statutaire)		
Émoluments pour l’exercice du mandat de Commissaire	€ 33 880	€ 33 638
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières		
Autres missions d’attestation	€7 260	€ 8 410
Autres missions extérieures à la mission de révision	€ 6 330	€ 907
TOTAL	€ 47 470	€ 42 955

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

La société a désigné deux experts immobiliers. Chaque expert réalise, pour sa part du portefeuille, l’évaluation de manière trimestrielle, ainsi qu’au moment de l’acquisition, de l’apport, de la vente d’immeubles, ou de la fusion/scission de société(s) immobilière(s) avec la SIR ou encore de l’intégration d’immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d’autres moyens.

Winssinger & Associés SA (RPM Bruxelles : 0422.118.165), ayant son siège social chaussée de La Hulpe, 166 à 1170 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Christophe Ackermans, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour les biens localisés en Belgique. 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



Trône, Bruxelles

Au cours de l’exercice 2016, le montant total des honoraires perçus par Winssinger & Associés s’est élevé à € 107 025,95 TVAC.

BNP Paribas Real Estate Hotels France, ayant son siège social 167, quai de la Bataille de Stalingrad, à 92867 Issy-les-Moulineaux, France, et représentée par Mme Maaike Smorenburg, agit comme expert immobilier indépendant

de la société pour portefeuille immobilier de Port Zélande constitué des 241 maisons de vacances.

Son mandat vient à échéance le 30 septembre 2019. Sa rémunération annuelle est fixée forfaitairement à €10 000. Au cours de l’exercice 2016, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s’est élevé à € 14 000 HTVA.

Service financier

BNP Paribas Fortis SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), située rue Montagne du Parc, 3 à 1000 Bruxelles, est la banque centralisatrice chargée du service financier des

actions de Home Invest Belgium (paiement des dividendes, souscription à des augmentations de capital, convocation aux Assemblées générales).

Sa rémunération est fixée de la manière suivante, à augmenter de la TVA :

Tires dématérialisés	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.

Réglementation et procédures

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux articles 523 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 des l'article 523 et 524 du Code des Sociétés, ni à l'application de l'articles 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'entreprise¹ 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 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



Lebeau, Bruxelles

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 conduite² applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la SIR par des administrateurs et des collaborateurs de la SIR et de ses filiales.

Ce Code prévoit entre autres:

- la réalisation d'un calendrier des périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de la SIR n'est pas autorisée (« périodes fermées »);
- l'obligation de notification écrite au *Compliance Officer* et à la FSMA, dans les trois jours ouvrables suivant toute transaction portant sur des actions de la SIR, au moyen d'une notification en ligne via l'application de la FSMA disponible sur son site à l'adresse: <https://portal-fimis.fsma.be/fr/Account/HomePublic>.

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 RÉGLEMENTÉ³

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 2016, le capital social de Home Invest Belgium est représenté par 3 160 809 actions ordinaires⁴, entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. La structure de l'actionnariat est reprise dans la partie « L'action en bourse » du présent rapport financier annuel.
- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'y a pas de système d'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 6.3 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 cinq 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 2016, il n'y a pas eu d'utilisation du capital autorisé;

à la date du 31 décembre 2016, le capital autorisé encore disponible s'élevait par conséquent à €74 401 221,91.

- Conformément à l'article 6.4 des statuts de Home Invest Belgium, la société peut procéder à l'acquisition ou à la prise en gage d'actions propres dans les limites suivantes:

- d'une part, la possibilité d'acquérir, mettre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-cinq pour cent (65%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, aliénation ou mise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent trente-cinq pour cent (135%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, aliénation ou mise en gage), et ce, pour une période de cinq ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2016, en tenant compte de ce qu'à aucun moment la Société ne peut détenir plus de vingt pour cent (20%) du nombre total d'actions émises;
- et d'autre part, la possibilité d'acquérir, mettre en gage et aliéner pour compte de la société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette mise en gage ou cette aliénation est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une période de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société du 3 mai 2016.

- Il n'y a pas d'accords importants auxquels Home Invest Belgium est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat, à l'exception d'une clause dite de « changement de contrôle » (i) dans 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 qui prévoit qu'en cas de changement dans le contrôle de la société, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.
- Il n'y a pas d'accords entre Home Invest Belgium et les membres de son Conseil d'administration ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

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

² Le Code de conduite est disponible sur le site internet de la société.

³ 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.

⁴ Dont 12 912 actions en autocontrôle, détenues par Home Invest Development SA, filiale à 100% de Home Invest Belgium.

États financiers



États financiers	
Comptes consolidés	116
Comptes statutaires	145
Rapport du commissaire	148

Comptes consolidés^{1, 2}

BILAN

ACTIF	Annexe	2016	2015
I. Actifs non courants		409 872 451	347 049 162
B. Immobilisations incorporelles	15	278 118	7 733
C. Immeubles de placement	16	408 833 729	346 100 301
D. Autres immobilisations corporelles	18	102 316	149 060
E. Actifs financiers non courants	24	75 649	74 186
F. Créances de location-financement	19	582 639	717 882
II. Actifs courants		9 429 070	16 012 906
A. Actifs détenus en vue de la vente	20	1 457 192	2 484 525
C. Créances de location-financement	19	135 243	127 147
D. Créances commerciales	21	3 169 636	10 343 536
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	842 449	275 869
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	3 437 814	2 487 426
G. Comptes de régularisation	23	386 735	294 403
TOTAL DE L'ACTIF		419 301 520	363 062 069
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	98 198 999	95 782 145
D. Résultat net de l'exercice	26	6 101 079	3 507 233
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		205 202 333	200 191 632
PASSIF			
I. Passifs non courants		201 485 901	154 617 936
B. Dettes financières non courantes	24	192 205 885	147 666 669
a. Établissements de crédit		152 500 000	108 000 000
c. Autres		39 705 885	39 666 669
C. Autres passifs financiers non courants	24	9 280 017	6 951 266
II. Passifs courants		12 613 287	8 252 501
B. Dettes financières courantes	24	712 226	605 651
c. Autres		712 226	605 651
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	10 385 458	6 026 535
b. Autres		10 385 458	6 026 535
E. Autres passifs courants	25	90 680	85 861
F. Comptes de régularisation	23	1 424 923	1 534 454
TOTAL DU PASSIF		214 099 188	162 870 436
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		419 301 520	363 062 069
Nombre d'actions en fin de période ³		3 147 897	3 147 897
Valeur nette		205 202 333	200 191 632
Valeur nette par action		65,19	63,60
Valeur nette ajustée par action ⁴		68,14	65,80
Endettement		203 394 248	154 384 716
Taux d'endettement		48,51%	42,52%

¹ Les comptes annuels consolidés 2016 de Home Invest Belgium englobent ceux de ses filiales, la SA Home Invest Development, la SPRL Charlent 53 Freehold et la SA HBLIC 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.

² La différence entre le Résultat net de l'exercice repris dans les fonds propres (€ 6 101 079) et le Résultat net de l'exercice repris dans le compte de résultat (€ 17 905 693) représente l'acompte sur dividende payé en décembre 2016 pour € 11 804 614.

³ Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en autocontrôle.

⁴ Correspond à la valeur nette ajustée pour exclure la juste valeur des instruments financiers de couverture.

COMPTE DE RÉSULTATS

	Annexe	2016	2015
I. Revenus locatifs	4	18 979 691	17 807 520
III. Charges relatives à la location	4	-178 922	-161 024
RÉSULTAT LOCATIF NET		18 800 769	17 646 496
IV. Récupération de charges immobilières	5	86 482	89 279
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5	660 864	683 551
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5	-2 705 975	-1 852 164
RÉSULTAT IMMOBILIER		16 842 140	16 567 162
IX. Frais techniques	6	-843 970	-1 614 789
X. Frais commerciaux	7	-406 804	-427 252
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	8	-392 488	-405 280
XII. Frais de gestion immobilière	8	-2 780 000	-2 802 638
XIII. Autres charges immobilières		-81 388	-66 207
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4 504 650	-5 316 166
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		12 337 491	11 250 996
XIV. Frais généraux de la société	9	-845 488	-814 043
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-29 448	-24 077
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		11 462 554	10 412 876
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	10-20	279 654	1 333 073
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	11 295 322	5 991 869
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		23 037 530	17 737 817
XX. Revenus financiers	11	78 701	83 404
XXI. Charges d'intérêts nettes	12	-3 048 453	-3 326 445
XXII. Autres charges financières	13	-65 705	-57 228
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	-2 025 345	963 443
RÉSULTAT FINANCIER		-5 060 803	-2 336 826
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		17 976 727	15 400 990
XXIV. Impôts des sociétés	14	-71 034	-89 144
IMPÔT		-71 034	-89 144
RÉSULTAT NET		17 905 693	15 311 847
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		17 905 693	15 311 847
État du résultat global			
I. Résultat net		17 905 693	15 311 847
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		-303 405	91 655
1. Instruments de couverture efficaces		-303 405	91 655
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)		17 602 288	15 403 501

Le Résultat net de l'exercice (€ 17 905 693) 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 2016 à concurrence de € 11 804 613,75.

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'aug- mentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
SOLDE AU 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959	-27 561 611	-1 098 342	0	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230
Transfert											-2 683 611	2 683 611	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-6 516 200	1 661 743					4 854 457		0
Dividende distribué												-11 631 485	-11 631 485
Acompte sur dividende												-11 804 614	-11 804 614
Résultat de l'exercice												15 311 847	15 311 847
Variation de la juste valeur des instruments de couverture							91 655						91 655
Variation de la juste valeur des immeubles					8 543 550	-1 553 471						-6 990 080	0
SOLDE AU 31/12/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309	-27 453 339	-1 006 688	0	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632
SOLDE AU 31/12/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309	-27 453 339	-1 006 688	0	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632
Transfert											-3 271 610	3 271 610	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-7 221 461	2 071 300					5 150 161		0
Dividende distribué												-12 591 588	-12 591 588
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent												11 804 614	11 804 614
Acompte sur dividende											0	-11 804 614	-11 804 614
Résultat de l'exercice												17 905 693	17 905 693
Variation de la juste valeur des instruments de couverture							-303 405						-303 405
Reclassement instruments de couverture								-5 944 578 ¹			5 944 578		0
Variation de la juste valeur des immeubles					10 105 545	-4 113 677						-5 991 869	0
SOLDE AU 31/12/2016	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393	-29 495 716	-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333

¹ Le mouvement de – € 5 944 578 dans la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée est composé d'une part de la variation de juste valeur des actifs et passifs financiers au 31.12.2015 pour € 963 443 et d'autre part le reclassement des variations de juste valeur des instruments financiers antérieurs au 31.12.2015 et enregistrés initialement dans les résultats reportés pour € 4 981 135.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

	2016	2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE	2 487 426	4 925 898
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	18 770 967	1 952 330
Résultat de l'exercice	17 905 693	15 311 847
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	23 037 530	17 737 817
Intérêts reçus	78 701	83 404
Intérêts payés	-3 114 159	-3 383 674
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 025 345	963 443
Impôts	-71 034	-89 144
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-9 473 395	-8 209 601
Amortissements et réductions de valeur	76 236	78 783
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	76 236	78 783
Autres éléments non-monétaires	-9 269 976	-6 955 312
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-11 295 322	-5 991 869
-Autres transactions de nature non courante	2 025 345	-963 443
Gain sur réalisation d'actifs	-279 654	-1 333 073
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-279 654	-1 333 073
Variation du besoin en fonds de roulement	10 338 669	-5 149 915
Mouvement des éléments d'actif	6 835 214	-7 479 293
-Actifs financiers courants	-8 096	-7 661
-Créances commerciales	7 501 489	-7 522 347
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	-566 580	37 123
-Comptes de régularisations	-91 599	13 592
Mouvement des éléments du passif	3 503 455	2 329 378
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	4 145 324	2 478 370
-Autres passifs courants	-532 338	-33 793
-Comptes de régularisation	-109 531	-115 199
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-49 768 207	-18 993 919
Immeubles de placement - investissements activés	-11 932 359	-7 530 467
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-39 012 825	-14 767 277
Désinvestissements	18 185 471	18 507 785
Projets de développement	-15 537 258	-15 166 500
Autres immobilisations incorporelles	-274 542	0
Autres immobilisations corporelles	-25 334	-32 713
Actifs financiers non courants	-1 463	-4 746
Acquisitions de filiales	-1 169 897	0
3. Cash-flow d'activités de financement	31 947 627	14 603 117
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation / Réduction des dettes financières	44 539 215	38 039 215
Dividende de l'exercice précédent	-786 974	-11 631 485
Dividende intérimaire	-11 804 614	-11 804 614
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE PÉRIODE	3 437 814	2 487 426

NOTE A ACQUISITION DE FILIALES

	HBLC
Trésorerie et équivalents de trésorerie	87 136
Immeubles de placement	1 834 148
Créances commerciales	192 347
Comptes de régularisation de l'actif	733
Autres dettes financières courantes	-537 157
Dettes commerciales	-320 174
Total des acquisitions	1 257 033
Cash flow des filiales	-87 136
Cash flow sur acquisition de filiales	1 169 897

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, la SPRL Charlent 53 Freehold et la SPRL HBLC.

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

BASE DE PRÉPARATION

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

BASE DE CONSOLIDATION

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses filiales.

Les filiales sont des entités contrôlées par le groupe. Un contrôle existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement 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.

Étant 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.

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée sont initialement évaluées à leur coût. Après la comptabilisation initiale, elles sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins à la fin de chaque exercice.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement en exploitation sont des investissements en actifs immobiliers détenus pour la location de longue durée et/ou pour valoriser le capital. Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non-déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d’une branche d’activité, les taxes dues sur les plus-values potentielles des actifs ainsi intégrés sont comprises dans le coût des actifs concernés.

À la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Un expert immobilier indépendant externe 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 deux méthodes : - la capitalisation de la valeur locative estimée; - la valorisation unitaire. L’expert peut être amené à utiliser des méthodes alternatives pour expertiser des biens immobiliers.

- Home Invest Belgium procède alors, pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers ainsi évalués, aux retraitements suivants :
- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, Home Invest Belgium déduit de cette valeur d’investissement l’intégralité des droits d’enregistrement, suivant la réglementation régionale applicable (2% aux Pays-Bas, 10% en Flandres ou 12,5% à Bruxelles et en Wallonie);
 - pour les autres immeubles du portefeuille, la SIR apporte sur la valeur d’investissement déterminée par l’expert une correction de 2,5% en moins, si leur valeur d’investissement est supérieure à € 2 500 000. Cette correction a été arrêtée au niveau du secteur suite à l’estimation des experts qui ont analysé un échantillon de 220 transactions réalisées sur le marché belge entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards, et qui ont déterminé la moyenne pondérée de ces droits à 2,5%¹;
 - 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 trois 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

¹ Le traitement comptable (2,5% droit de mutation) est détaillé dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

honoraires (architectes, bureaux d’études, project management, conseillers juridiques), les assurances, la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts pendant la construction.

Réalisation d’actifs immobiliers

Lors d’une vente d’un actif immobilier, le prix de vente brut diminué des frais de commercialisation est repris dans la rubrique du compte de résultat XVI.A. Ventes nettes d’immeubles tandis que l’annulation de la dernière juste valeur expertisée se retrouve en négatif dans la rubrique XVI.B. Valeur comptable des immeubles vendus. La plus-value réalisée et distribuable à l’actionnaire se calcule par différence entre le prix de vente net des frais de commercialisation et la valeur d’acquisition historique majorée des investissements ultérieurs. Compte tenu que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur est déjà reconnue dans le compte de résultat, il y a lieu d’opérer une annulation complémentaire des plus-values latentes et droits de mutation antérieurement comptabilisés dans la « réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » par reclassement dans l’affectation du résultat en plus-values distribuables. Cette dernière opération est réalisée la même année que la vente de l’actif immobilier.

Ces montants sont repris intégralement dans le Schéma de calcul du montant visé à l’article 13 §1^{er}, alinéa 1^{er} de la Loi du 16 juin 2014 et publié ci-dessous.

Projets de développement

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

Commissions payées

- La comptabilisation des commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction est réalisée comme suit :
- a. Tous les frais de transactions ainsi que les commissions encourus lors de l’acquisition d’un immeuble sont activés avec le prix d’acquisition de l’immeuble.
 - b. Tous les frais de transactions ainsi que les commissions encourus lors de l’achat d’actions d’une société immobilière sont pris en compte de résultat dans la rubrique XIV Frais généraux.
 - c. Tous les frais de transactions ainsi que les commissions encourus lors d’un apport en nature d’un immeuble en contrepartie de nouvelles actions ou d’un apport d’actifs par fusion sont repris en moins de l’augmentation de capitale réalisée.
 - d. Les commissions relatives à la location des immeubles sont reprises dans le compte de résultat dans la rubrique X Frais commerciaux.

Autres immobilisations corporelles

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

- 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 et sont comptabilisés selon la norme IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et valorisation. On peut distinguer :

- les actifs financiers évalués à leur juste valeur: actifs détenus à des fins de transactions, c’est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme. Les variations de la juste valeur de ces actifs sont enregistrées en compte de résultats.
- les actifs financiers disponibles à la vente: les actions et titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en capitaux propres, jusqu’à la vente ou la dépréciation extraordinaire, où les réévaluations cumulées sont reprises au compte de résultats.
- les actifs financiers détenus jusqu’à l’échéance : actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou

déterminables et d’une échéance arrêtée, que la Société a l’intention manifeste et la capacité de conserver jusqu’à leur échéance. Les actifs financiers détenus jusqu’à l’échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

Instruments financiers dérivés

Home Invest Belgium fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques découlant de l’évolution des taux d’intérêt dans le cadre du financement de ses activités. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à leur juste valeur aux dates des clôtures périodiques suivantes.

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

Créances commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

Capital - Dividendes

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les frais directement liés à l’émission de nouvelles actions ou d’options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d’impôts, en déduction du montant récolté. Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d’achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation des actions propres rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés aux capitaux propres. Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l’Assemblée générale des actionnaires. Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dettes dès que le Conseil d’administration a pris la décision de procéder au paiement d’un tel dividende.

Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque:

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

Impôt

L’impôt sur le résultat de l’exercice comprend l’impôt courant et l’impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s’ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres. L’impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l’année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d’imposition en vigueur à la date de clôture.

L’impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d’un actif ou d’un passif et leur valeur comptable telle qu’elle figure dans les états financiers. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d’imposition que l’on prévoit au moment où l’actif sera réalisé ou l’obligation éteinte. Les créances d’impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d’impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu’il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l’avantage fiscal. La valeur comptable des créances d’impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n’est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tout ou partie des impôts différés.

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

L’Exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d’une société non 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 gratuits 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 « ± 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 2016, 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 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’IAS 7 : Initiative concernant les informations à fournir qui entreront en vigueur à compter de l’exercice débutant le 1^{er} janvier 2017
 - Modifications d’IAS 40 : Transfert des immeubles de placement qui entrera en vigueur à compter de l’exercice débutant le 1^{er} janvier 2018
 - IFRIC Interprétation 22 : Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée qui entrera en vigueur à compter de l’exercice débutant le 1^{er} janvier 2018
 - Modification d’IFRS 2 : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions qui entrera en vigueur à compter de l’exercice débutant le 1^{er} janvier 2018
 - Modification d’IFRS 4 : Application d’IFRS 9, Instruments financiers et d’IFRS 4, Contrats d’assurance qui entrera en vigueur à compter de l’exercice débutant le 1^{er} janvier 2018
 - Processus d’améliorations annuelles des IFRS : cycle 2014-2016, qui entrera en vigueur à compter de l’exercice débutant le 1^{er} janvier 2018

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

2016	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	18 979 691	11 386 568	2 285 745	5 114 285	193 094	
III. Charges relatives à la location	-178 922	-56 269	-17 549	-46 735		-58 369
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 800 769	11 330 299	2 268 195	5 067 549	193 094	-58 369
IV. Récupération de charges immobilières	86 482	73 472	8 612	4 398		
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	660 864	238 818	74 950	347 096		
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 705 975	-1 863 438	-232 589	-609 948		
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location						
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 842 140	9 779 152	2 119 168	4 809 095	193 094	-58 369
IX. Frais techniques	-843 970	-534 739	-61 136	-248 094		
X. Frais commerciaux	-406 804	-334 477	-31 102	-41 226		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-392 488	-231 006	-25 006	-136 475		
XII. Frais de gestion immobilière	-2 780 000	-205	-7 020	-23 467		-2 749 307
XIII. Autres charges immobilières	-81 388	-82 885	-450	-8 204		10 151
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 504 650	-1 183 313	-124 714	-457 466	0	-2 739 156
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 337 491	8 595 839	1 994 454	4 351 629	193 094	-2 797 525
XIV. Frais généraux de la société	-845 488					-845 488
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-29 448					-29 448
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11 462 554	8 595 839	1 994 454	4 351 629	193 094	-3 672 462
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	279 654	115 111	325 072			-160 529
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 295 322	11 201 277	254 104	287 017	-447 076	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 037 530	19 912 228	2 573 630	4 638 645	-253 982	-3 832 991
XX. Revenus financiers	78 701	76 586				2 116
XXI. Charges d'intérêts nettes	-3 048 453					-3 048 453
XXII. Autres charges financières	-65 705					-65 705
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 025 345					-2 025 345
RÉSULTAT FINANCIER	-5 060 803	76 586				-5 137 389
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	17 976 727	19 988 813	2 573 630	4 638 645	-253 982	-8 970 379
XXIV. Impôts des sociétés	-71 034					-71 034
IMPÔT	-71 034					-71 034
RÉSULTAT NET	17 905 693	19 988 813	2 573 630	4 638 645	-253 982	-9 041 413

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 TYPE

2016	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
I Revenus locatifs	18 979 691	13 787 348	4 834 669	357 675	
III Charges relatives à la location	-178 922	-87 748	-35 072	2 266	-58 369
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 800 769	13 699 600	4 799 597	359 941	-58 369
IV Récupération de charges immobilières	86 482	86 032	0	450	
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	660 864	186 466	425 665	48 733	
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 705 975	-2 201 120	-441 366	-63 489	
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location	0				
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 842 140	11 770 977	4 783 897	345 635	-58 369
IX Frais techniques	-843 970	-725 037	-107 557	-11 376	
X Frais commerciaux	-406 804	-402 178	-283	-4 344	
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	-392 488	-324 759	-22 230	-45 498	
XII Frais de gestion immobilière	-2 780 000	-22 199	-8 493		-2 749 307
XIII Autres charges immobilières	-81 388	-83 194	-8 345		10 151
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 504 650	-1 557 367	-146 909	-61 217	-2 739 156
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 337 491	10 213 610	4 636 988	284 418	-2 797 525
XIV Frais généraux de la société	-845 488				-845 488
XV Autres revenus et charges d'exploitation	-29 448				-29 448
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11 462 554	10 213 610	4 636 988	284 418	-3 672 462
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	279 654	440 184			-160 529
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 295 322	11 861 831	-465 682	-100 827	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 037 530	22 515 624	4 171 306	183 591	-3 832 991
XX Revenus financiers	78 701			76 586	2 116
XXI Charges d'intérêts nettes	-3 048 453				-3 048 453
XXII Autres charges financières	-65 705				-65 705
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 025 345				-2 025 345
RÉSULTAT FINANCIER	-5 060 803			76 586	-5 137 389
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	17 976 727	22 515 624	4 171 306	260 177	-8 970 379
XXIV Impôts des sociétés	-71 034				-71 034
IMPÔT	-71 034				-71 034
RÉSULTAT NET	17 905 693	22 515 624	4 171 306	260 177	-9 041 413

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	0				
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

BILAN PAR TYPE DE BIENS

2016	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	381 316 652	321 481 422	55 826 341	4 008 889	
Immeubles de placement -Projets de développement	27 517 077	27 517 077			
Actifs détenus en vue de la vente	1 457 192	1 457 192			
Créances de location financement	717 882			717 882	
Autres actifs	8 292 718				8 292 718
TOTAL DE L'ACTIF	419 301 520	350 455 691	55 826 341	4 726 770	8 292 718
Pourcentage par secteur	100,00%	83,58%	13,31%	1,13%	1,98%
Capitaux propres	205 202 333				205 202 333
Passifs	214 099 188				214 099 188
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	419 301 520				419 301 520

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

2016	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2 500 000 €	Immeubles en bloc <2 500 000 €	Non affecté
Immeubles de placement					
Investissements	11 932 359	3 720 496	8 188 053	23 810	
Autres immobilisations corporelles					
Investissements	534 763				534 763
Amortissements	-432 447				-432 447
Immobilisations incorporelles					
Investissements	318 320				318 320
Amortissements	-40 202				-40 202

Les autres immobilisations corporelles sont décrites à l'annexe 18.
Les immobilisations incorporelles sont décrites à l'annexe 15.

BILAN PAR RÉGION

2016	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	381 316 652	234 841 512	37 913 104	67 851 252	40 710 784	
Immeubles de placement - Projets de développement	27 517 077	23 535 745	3 981 332			
Actifs détenus en vue de la vente	1 457 192	923 556	533 636			
Créances de location financement	717 882	717 882				
Autres actifs	8 292 718					8 292 718
TOTAL DE L'ACTIF	419 301 520	260 018 694	42 428 072	67 851 252	40 710 784	8 292 718
Pourcentage par secteur	100,00%	62,01%	10,12%	16,18%	9,71%	1,98%
Capitaux propres	205 202 333					205 202 333
Passifs	214 099 188					214 099 188
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	419 301 520					419 301 520

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

Les autres immobilisations corporelles sont décrites à l'annexe 18.
Les immobilisations incorporelles sont décrites à l'annexe 15.

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

Annexe 4 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

	2016	2015
I. Revenus locatifs		
A. Loyers	18 959 663	17 817 112
C. Gratuités locatives	-77 186	-109 319
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	97 214	99 726
III. Charges relatives à la location		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-108 248	-106 350
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-207 574	-170 970
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	136 900	116 296
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 800 769	17 646 496

Les revenus locatifs progressent suite à l’acquisition et la livraison de nouveaux immeubles.

Annexe 5 : RÉSULTAT IMMOBILIER

	2016	2015
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 800 769	17 646 496
IV. Récupération de charges immobilières		
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	86 482	89 279
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	56 511	107 477
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	604 353	576 074
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-494 623	0
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2 211 352	-1 852 164
TOTAL	-1 958 629	-1 079 334
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 842 140	16 567 162

La refacturation de charges locatives concerne principalement les primes d’assurance relatives à l’abandon de recours repris dans la majorité des polices incendie des immeubles ainsi que de certains frais liés à la fourniture de lignes téléphoniques.

Les charges locatives exposées par le propriétaire concernent toutes les charges des immeubles dont les loyers payés par les locataires incluent tous les services et charges. On y retrouve entre autre l’immeuble Les Résidences du Quartier Européen. Précédemment, ces frais étaient enregistrés dans les frais techniques ; ceci explique l’absence d’utilisation de ce poste en 2015.

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

	2016	2015
IX. Frais techniques		
A. Frais techniques récurrents		
1. Réparations	-734 101	-1 285 319
3. Primes d’assurances	-140 491	-147 442
B. Frais techniques non récurrents		
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d’étude,...)	-22 287	-223 813
2. Sinistres	52 909	41 785
TOTAL	-843 970	-1 614 789

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. Le ratio de couverture de la juste valeur par une couverture d’assurance prise en direct par Home Invest Belgium est de 71,3%.

Comme indiqué ci-avant, la diminution du poste réparation est due au reclassement de certains frais en 2016 dans la rubrique VII.

Annexe 7 : FRAIS COMMERCIAUX

	2016	2015
X. Frais commerciaux		
A. Commissions d’agence	-249 034	-288 291
B. Publicité	-96 946	-80 360
C. Honoraires d’avocats et frais juridiques	-60 824	-58 600
TOTAL	-406 804	-427 252

Les frais de commercialisation sont stables par rapport à 2015.

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

	2016	2015
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-392 488	-405 280
XII. Frais de gestion immobilière		
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-81 548	-104 149
B. Charges (internes) de gestion d’immeubles	-2 698 451	-2 698 489
XIII. Autres charges immobilières	-81 388	-66 207
TOTAL	-3 253 875	-3 274 125
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 504 650	-5 316 166
RÉSULTAT D’EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 337 491	11 250 996

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

	2016	2015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 337 491	11 250 996
XIV. Frais généraux de la société	-845 488	-814 043
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-29 448	-24 077
TOTAL	-874 937	-838 120
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11 462 554	10 412 876

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

	2016	2015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11 462 554	10 412 876
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	279 654	1 333 073
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	18 185 471	18 507 785
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-17 905 816	-17 174 713
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 295 322	5 991 869
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	18 724 402	14 253 108
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1 321 973	-3 913 699
C. Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	75 767	233 864
D. Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6 182 874	-4 347 540
TOTAL	11 574 976	7 324 941
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 037 530	17 737 817

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

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

Conformément à l'article 13 §1er - 1°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 décembre 2016, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à €5 429 815 (par rapport à la valeur d'acquisition) tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de €279 654.

Annexe 11 : REVENUS FINANCIERS

	2016	2015
XX. Revenus financiers		
A. Intérêts et dividendes perçus	2 116	3 131
B. Redevances de location-financement et similaires	76 586	80 273
TOTAL	78 701	83 404

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

	2016	2015
XXI. Charges d'intérêts nettes		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-2 144 866	-2 289 698
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	-208 099	-222 861
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-695 489	-813 886
TOTAL	-3 048 453	-3 326 445

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

	2016	2015
XXII. Autres charges financières		
A. Frais bancaires et autres commissions	-65 705	-57 182
D. Autres	0	-46
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
A. Instruments de couverture autorisés		
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-2 025 345	963 443
TOTAL	-2 091 051	906 215
RÉSULTAT FINANCIER	-5 060 803	-2 336 826
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	17 976 727	15 400 990

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 2016, nous avons enregistré une variation négative de notre juste valeur des produits de couverture de plus de €2 millions. Lors de l'exercice 2015, nous avons enregistré une plus-value de €1 million. A noter que ces variations sont purement latentes et sont exclues du résultat distribuable.

En ce qui concerne la variation de la juste valeur des actifs financiers considérés comme efficaces en application de l'IAS 39, elle est comptabilisée directement dans les fonds propres dans la rubrique C.e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés.

Annexe 14 : IMPÔTS SUR RÉSULTAT

	2016	2015
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	17 976 727	15 400 990
XXIV. Impôts des sociétés	-71 034	-89 144
IMPÔT	-71 034	-89 144
RÉSULTAT NET	17 905 693	15 311 847

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. À noter que les revenus provenant des Pays-Bas sont taxés à la source.

Annexe 15 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2016	2015
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	7 733	11 891
1. Valeur brute	43 778	43 778
2. Cumul des amortissements	-36 045	-31 887
Investissements	274 542	0
Amortissements	-4 158	-4 158
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	278 118	7 733
1. Valeur brute	318 320	43 778
2. Cumul des amortissements	-40 202	-36 045

Les immobilisations incorporelles concernent les software immobilier WinIris et Axserion. 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. Courant 2016, les premiers investissements ont été consentis afin de remplacer le système informatique actuel par un nouvel ERP dénommé Axserion. L'amortissement de celui-ci débutera lors de sa mise en production dont le 1^{er} stade est prévu en 2017.

Annexe 16 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2016	2015
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice	346 100 301	316 492 961
a. Immeubles disponible à la location		
Solde en début de période	313 635 127	282 557 321
Immeubles en cours de construction achevés	22 319 503	16 636 966
Acquisitions d'immeubles	39 012 825	14 767 277
Dépenses ultérieures capitalisées	11 932 359	7 530 467
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	11 295 322	5 991 869
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-16 878 483	-13 848 773
Solde en fin de période	381 316 652	313 635 127
b. Projets de développement		
Solde en début de période	32 465 174	33 935 640
Investissements - projets de développement	17 371 406	15 166 500
Autres retraits		
Projets de développement réceptionnés	-22 319 503	-16 636 966
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises		
Solde en fin de période	27 517 077	32 465 174
c. Immobilisations à usage propre		
Néant	Néant	Néant
d. Autres		
Néant	Néant	Néant
C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	408 833 729	346 100 301

Les projets de développement à la clôture de l'exercice 2016 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 trois 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 2016 s'élève à €408 833 729, 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 deux méthodes :

- la capitalisation des valeurs locatives estimées
- la valorisation unitaire

D'autres méthodes alternatives peuvent être utilisées par l'expert si c'est nécessaire.

Les évaluations tiennent compte de l'état locatif, des charges et taxes à supporter par le bailleur et les travaux éventuels à réaliser.

Les évaluations sont également corroborées avec les transactions réalisées sur le marché et ce compte tenu des valeurs au mètre carré.

Rapprochement entre les exercices 2015 et 2016:	
Immeubles de placements au 31/12/2015	346 100 301
Acquisitions et investissements	68 316 590
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-16 878 483
Profits résultant d'ajustements de la juste valeur	11 295 322
Immeubles de placement au 31/12/2016	408 833 729

Comme mentionné ci-avant, toutes ces juste 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 m² par an	Moyenne pondérée de €113/m² (fourchette entre : €21/m² et €217/m²)	Moyenne pondérée de €145/m² (fourchette entre : €105/m² et €348/m²)	Moyenne pondérée de €91/m² (fourchette entre : €47/m² et €170/m²)
Valeur locative estimée par m² par an	Moyenne pondérée de €114/m² (fourchette entre : €46/m² et €168/m²)	Moyenne pondérée de €131/m² (fourchette entre : €99/m² et €275/m²)	Moyenne pondérée de €92/m² (fourchette entre : €65/m² et €200/m²)
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 le Management 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

	2016	2015
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	149 060	190 973
1. Valeur brute	509 429	476 716
2. Cumul des amortissements	-360 369	-285 743
Investissements	25 334	32 713
Amortissements	-72 078	-74 626
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	102 316	149 060
1. Valeur brute	534 763	509 429
2. Cumul des amortissements	-432 447	-360 369

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	2016	2015
a. Immobilisations à usage propre	102 316	149 060

Annexe 19 : CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

	2016	2015
Créances à plus de 5 ans	272 217	333 062
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	310 421	384 820
Créances à moins d'un an	135 243	127 147
TOTAL	717 882	845 029

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 décembre 2016 :
 - créances à court et à long terme : €551 169,12
 - option d’achat : €825 777,77 (juste valeur)

- **Résidence Lemaire** : leasing immobilier (déc. 2003-nov. 2018) ;
Valorisation au 31 décembre 2016 :
 - créances à court et à long terme : € 166 712,43
 - option d’achat : €279 111,11 (juste valeur)

	2016			2015		
	< 1 an	1 an< > 5 ans	> 5 ans	< 1 an	1 a n< > 5 ans	> 5 ans
1. Investissements brut dans un contrat de location	169 722	390 643	303 622	168 335	484 482	379 505
2. Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	135 243	310 421	272 217	127 147	384 820	333 062
3. Produits financiers non acquis	34 479	80 221	31 405	41 188	99 662	46 443

Annexe 20 : ACTIFS VENDUS ET DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

	2016	2015
Prix de vente net (hors frais)	18 185 471	18 507 785
Dernière Juste valeur	-17 905 816	-17 174 713
Plus value réalisée	279 654	1 333 073
Plus value réalisée distribuable	3 358 718	6 065 915

Le solde des immeubles détenus en vue de la vente est le suivant :

A. Actifs détenus en vue de la vente	2016	2015
a. Immeubles de placement	1 457 192	2 484 525

Annexe 21 : CRÉANCES

D. Créances commerciales	2016	2015
Locataires	500 849	894 198
Autres	134 423	121 825
Ventes réalisées	2 534 364	9 327 513
TOTAL	3 169 636	10 343 536

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 2016, Home Invest Belgium dispose au 31 décembre 2016 de créances à concurrence de €2 534 364 qui seront payées début 2017, lors de la passation des actes notariés de vente.

E. Créances fiscales et autres actifs courants	2016	2015
a. Impôts	696 222	21 995
c. Autres	146 227	253 874
TOTAL	842 449	275 869

Les fonds de roulement mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d’assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement sont repris dans la rubrique c. Autres.
Concernant les créances fiscales de 2016, elles concernent l’enrôlement à des précomptes immobiliers qui ont été contestés.

Annexe 22 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	2016	2015
Argent en caisse	57	57
Solde s bancaires	3 437 757	2 487 370
TOTAL	3 437 814	2 487 426

Annexe 23 : COMPTES DE RÉGULARISATION

	2016	2015
Revenus immobiliers courus non échus	8 298	9 032
Charges immobilières payées d'avance	393 339	58 748
Autres	-14 902	226 623
TOTAL À L'ACTIF	386 735	294 403

Revenus immobiliers perçus d'avance	263 578	356 757
Intérêts et autres charges courus non échus	1 159 692	1 178 507
Autres	1 653	-810
TOTAL AU PASSIF	1 424 923	1 534 454

Les intérêts et autres charges courus non échus représentent d’une part les tirages sur nos lignes de crédit et instruments couvertures dont les intérêts seront payables à l’échéance de la période du tirage (€ 338 525) et d’autre part les intérêts payables à la date de clôture sur notre placement obligataire (€ 821 167).

Annexe 24 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

E. Actifs financiers non courants	2016	2015
a. Actifs détenus jusqu’à leur échéance		
5. Autres	0	2 000
e. Autres	75 649	72 186
TOTAL	75 649	74 186

Les autres actifs financiers représentent une caution à l’ONSS et les fonds de réserves versés dans plusieurs copropriétés.

I. Passifs non courants	2016	2015
B. Dettes financières non courantes		
a. Établissements de crédit	152 500 000	108 000 000
c. Autres		
1. Autres emprunts	39 705 885	39 666 669
C. Autres passifs financiers non courants		
a. Instruments de couverture autorisés	9 280 017	6 951 266

II. Passifs courants	2016	2015
B. Dettes financières courantes		
c. Autres		
2. Garanties locatives reçues	632 226	605 651
5. Autres	80 000	0

Les autres passifs financiers courants représentent un canon emphytéotique payable annuellement par la société. Les autres emprunts de € 39 705 885 correspondent au placement obligataire (net des frais) réalisé en juin 2014. Le montant notionnel est de € 40 000 000 et l’échéance est au 18/06/2024

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS détaillés ci-dessous. Leur juste valeur négative s’établit à €9 280 017 à la clôture de l’exercice. La comptabilité de couverture au sens de l’IAS 39 est appliquée pour un seul IRS ouvert chez BNP pour un montant nominal de € 25 000 000 venant à échéance au 23/08/2021 et couvre un crédit ouvert également chez BNP pour un montant de € 25 000 000. Tous les autres instruments de couverture ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture au sens de l’IAS 39.

I. Passifs non courants	2016	2015
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
1. Fournisseurs	9 133 693	4 311 169
2. Locataires	716 496	1 174 184
3. Impôts, rémunérations et charges sociales	535 269	541 182

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

	2016	2015
Dettes financières courantes à 1 an au plus	0	0
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	74 500 000	90 000 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	117 705 885	57 666 669
TOTAL	192 205 885	147 666 669

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 2017. À la date de clôture, Home Invest Belgium dispose de € 30 500 000 de disponible sur ses crédits bancaires. La totalité des lignes bancaires est contractée à taux variable.

Financements	Montants des lignes confirmées	Utilisation	Duration moyenne
Financements bancaires	183 000 000	152 500 000	4 ans et 10 mois
Belfius	61 500 000	61 500 000	5 ans et 11 mois
BNP Paribas Fortis	46 500 000	32 500 000	4 ans et 6 mois
ING	35 000 000	35 000 000	5 ans
KBC Bank	30 000 000	13 500 000	3 ans et 11 mois
Degroof	10 000 000	10 000 000	1 an et 4 mois
Financements obligataires	40 000 000	40 000 000	7 ans et 6 mois
Émission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	7 ans et 6 mois
TOTAL	223 000 000	192 500 000	5 ans et 3 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 2016, le montant nominal total des couvertures IRS souscrites s’élève à € 143 millions comme repris dans le tableau ci-dessous.

De plus suite à une restructuration opérée courant 2015, Home Invest Belgium dispose de plusieurs IRS à départ décalé dont la liste est reprise ci-dessous.

Un seul instrument répond à la comptabilité de couverture et est comptabilisé en tant que couverture de flux de trésorerie (Cash flow hedge) au sens de la norme IAS 39.

Instruments de couverture actif au 31/12/2016	Type	Montant nominal	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2016	Juste valeur 31/12/2015
Belfius	IRS	10 000 000	1,065%	11/10/21	Transaction	-590 461	-468 872
Belfius	IRS	10 000 000	1,175%	11/04/22	Transaction	-683 032	-534 352
Belfius	IRS	15 000 000	1,895%	10/11/25	Transaction	-2 070 855	-1 872 888
Belfius	IRS	21 500 000	0,600%	30/11/21	Transaction	-156 410	-
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	0,980%	23/08/21	Couverture	-1 310 093	-1 006 688
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/21	Transaction	-154 268	-
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14/04/26	Transaction	-1 124 342	-1 027 259
ING	IRS	15 000 000	0,350%	01/06/22	Transaction	1 237	-
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	05/05/21	Transaction	-148 405	-
Couverture type IRS		143 000 000		5 ans et 7 mois		-6 236 629	-4 910 059

Instruments de couverture à départ décalé	Type	Montant nominal	Taux	Départ	Echéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2016	Juste valeur 31/12/2015
ING	IRS	25 000 000	2,340%	14/06/18	14/06/18	Transaction	-647 647	-530 263
ING	IRS	39 000 000	2,340%	15/06/19	15/06/19	Transaction	-804 375	-590 449
ING	IRS	6 000 000	2,340%	17/06/19	17/06/19	Transaction	-573 421	-347 585
ING	IRS	10 000 000	2,340%	15/04/20	15/04/20	Transaction	-430 025	-270 683
ING	IRS	15 000 000	2,340%	14/11/21	14/11/21	Transaction	-587 920	-302 227
TOTAL		95 000 000					-3 043 388	-2 041 207

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager un **taux d'intérêt moyen de 2,53%** sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures comprises, comparé à 3,40% et 3,63% sur les exercices précédents. Taux d'intérêt moyen calculé après transformation des taux variables sur les lignes de crédit en taux fixe via des SWAP de taux d'intérêt (IRS).
Compte tenu de la structuration financière prudente de sa dette, combinée avec le très 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 2016, 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 - €9 280 017. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant:

Juste valeur des instruments financiers au 31/12/2016	Dans les fonds propres sous la rubrique « d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »	Dans l'état du résultat global	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 n'est pas appliquée »	En compte de résultat sous la rubrique XXIII « Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers »
Juste valeur des instruments de couverture à la clôture précédente	-1 006 688			
Variation de la juste valeur sur instrument de couverture (partie efficace)		-303 405		
Juste valeur des instruments de transaction à la clôture précédente			-5 940 578	
Variation de la jsute valeur sur instrument de transaction				-2 029 346
TOTAL GÉNÉRAL		-9 280 017		

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières non courantes et courantes. Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti ce qui correspond à la juste valeur.
L'IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 39. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).
Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.
L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés.
Bien que la majorité des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts et non à des fins spéculatives.

Annexe 25 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	2016	2015
Fournisseurs	9 133 693	4 311 169
Locataires	716 496	1 174 184
Fiscales, salariales et sociales	535 269	541 182
TOTAL	10 385 458	6 026 535
AUTRES PASSIFS COURANTS	2016	2015
Dividendes	39 491	43 435
Autres	51 188	42 426
TOTAL	90 680	85 861

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

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
05/06/1905	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
Total au 31/12/2016	76 949 295			3 160 809

Au 31 décembre 2016, 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	2016	2015
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	108 428 393	105 544 309
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l’aliénation hypothétique des immeubles de placement	-29 495 716	-27 453 339
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	- 1 310 093	-1 006 688
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n’est pas appliquée	-5 944 578	0
h. Réserves pour actions propres	-757 323	-757 323
m. Autres réserves	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	25 920 070	18 096 940
D. Résultat net de l’exercice	6 101 079	3 507 233
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	205 202 333	200 191 632

Annexe 27 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2016				
Home Invest Belgium S.A.	0420.767..885	Belgique	-	31/12/2016
Home Invest Development S.A.	0466.151.118	Belgique	100%	31/12/2016
Charlent 53 Freehold Sprl	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2016
HBLC Sprl	0541.863.576	Belgique	100%	31/12/2016
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

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

Au 31 décembre 2016, il n’y a pas d’intérêts minoritaires.

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

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

Nom	Avantages court terme au 31/12/2016	Avantages postérieurs à l’emploi au 31/12/2016	Avantages court terme au 31/12/2015	Avantages postérieurs à l’emploi au 31/12/2015
Botermans Guillaume	28 133		80 000	
Van Overstraeten Lieven	26 250		13 000	
Spiessens Eric	22 250		13 000	
Dejonckheere Koen	11 000		10 000	
Van Overstraeten Johan	20 000		15 000	
Aurousseau Wim	9 500		9 000	
de Hemptinne Laurence	13 250		7 000	
Cocky NV représentée par Johan Van Overstraeten	900		1 500	
Lambrighs Sophie	157 600	27 000	147 900	24 000
Zou2 Sprl représentée par Sophie Lambrighs	160 492		130 000	
Autres dirigeants effectifs	488 618		528 233	
TOTAL	937 993	27 000	954 633	24 000

Comptes statutaires¹

BILAN STATUTAIRE

ACTIF	2016	2015
I. Actifs non courants	405 340 681	347 022 989
B. Immobilisations incorporelles	278 118	7 733
C. Immeubles de placement	402 753 097	345 784 298
D. Autres immobilisations corporelles	102 316	149 060
E. Actifs financiers non courants	1 624 511	364 016
F. Créances de location-financement	582 639	717 882
II. Actifs courants	14 403 846	15 884 956
A. Actifs détenus en vue de la vente	1 457 192	2 484 525
C. Créances de location-financement	135 243	127 147
D. Créances commerciales	3 238 028	10 365 297
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6 012 866	304 387
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 173 782	2 309 197
G. Comptes de régularisation	386 735	294 403
TOTAL DE L'ACTIF	419 744 527	362 907 945

CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	75 999 055	75 999 055
B. Primes d’émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	98 986 509	96 569 077
D. Résultat net de l’exercice	6 081 114	3 511 039
CAPITAUX PROPRES	205 969 877	200 982 370
PASSIF		
I .Passifs non courants	201 485 901	154 617 936
B. Dettes financières non courantes	192 205 885	147 666 669
a. Établissements de crédit	152 500 000	108 000 000
c. Autres	39 705 885	39 666 669
C. Autres passifs financiers non courants	9 280 017	6 951 266
II. Passifs courants	12 288 748	7 307 640
B. Dettes financières courantes	712 226	687 651
c. Autres	712 226	687 651
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	10 060 920	6 156 667
b. Autres	10 060 920	6 156 667
E. Autres passifs courants	90 680	-989 132
F. Comptes de régularisation	1 424 923	1 452 454
PASSIF	213 774 650	161 925 575
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	419 744 527	362 907 945

¹ Les comptes annuels statutaires de Home Invest Belgium sont établis conformément au référentiel IFRS depuis le 1er janvier 2005. Ils sont présentés dans une version abrégée et ce conformément à l'article 105 du Code des Sociétés. Les comptes statutaires détaillés feront l'objet d'un dépôt à la Banque Nationale consécutivement à la tenue de l'Assemblée générale ordinaire. Ils sont également disponibles sur simple demande au siège social de la société.

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

	2016	2015
I. Revenus locatifs	18 977 691	17 805 520
III. Charges relatives à la location	-178 922	-161 024
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 798 769	17 644 496
IV. Récupération de charges immobilières	86 482	89 279
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	660 864	683 551
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 705 975	-1 852 164
RÉSULTAT IMMOBILIER	16 840 140	16 565 162
IX. Frais techniques	-842 135	-1 614 789
X. Frais commerciaux	-406 804	-427 252
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-392 488	-405 280
XII. Frais de gestion immobilière	-2 861 945	-2 827 686
XIII. Autres charges immobilières	-81 388	-66 207
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 584 760	-5 341 213
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 255 380	11 223 948
XIV. Frais généraux de la société	-841 829	-813 696
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-29 448	-24 077
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11 384 103	10 386 176
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	279 654	1 333 073
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 295 322	5 991 869
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	22 959 078	17 711 117
XX. Revenus financiers	233 053	115 733
XXI. Charges d'intérêts nettes	-3 142 062	-3 326 445
XXII. Autres charges financières	-63 989	-55 586
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 025 345	963 443
RÉSULTAT FINANCIER	-4 998 344	-2 302 855
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	17 960 735	15 408 262
XXIV. Impôts des sociétés	-26 587	-44 189
IMPÔT	-26 587	-44 189
RÉSULTAT NET	17 934 148	15 364 073
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	17 934 148	15 364 073

Affectations et prélèvements	2016	2015
A. Résultat net		15 364 073
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	-17 402 429	-10 339 409
- réalisation de biens immobiliers	5 150 161	4 854 457
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	6 107 108	4 113 677
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	2 025 345	-963 443
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-380 895	-619 982
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er}	-11 108 006	-10 557 021
D. Rémunération du capital - autre que C	-2 325 433	-2 086 215

Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er}	2016	2015
Résultat corrigé (A)		
Résultat net	17 934 148	15 364 073
+ Réductions de valeur	207 574	170 970
- Reprises de Réductions de valeur	-136 900	-116 296
± Autres éléments non monétaires	2 025 345	-963 443
± Résultat sur vente de biens immobiliers	-279 654	-1 333 073
± Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-11 295 322	-5 991 869
Résultat corrigé (A)	8 455 192	7 130 362
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
± Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)	5 429 815	6 065 915
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	5 429 815	6 065 915
TOTAL (A+B)	13 885 007	13 196 277
80% suivant article 13, §1 ^{er} , al.1 ^{er}	11 108 006	10 557 021
Diminution nette de l'endettement	0	0
Distribution minimum requise par l'Art 13	11 108 006	10 557 021

Conformément à l'article 617 du Code des Sociétés, l'actif net, après distribution du dividende envisagé, ne deviendra pas inférieur au montant du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution s'élève à €20,6 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende	204 389 473
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	125 693 643
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-35 602 824
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	-5 944 578
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés	-1 310 093
Réserve légale	98 778
TOTAL	183 837 181
Différence	20 552 292

Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

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 2016, 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 2016 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 2016, établis sur la base des normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan consolidé s'élève à EUR 419.301.520 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 17.905.693.

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, telles qu'adoptées par l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de 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) telles qu'adoptées en Belgique. 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 2016, 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, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

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 21/03/2017

Grant Thornton Réviseurs d'entreprises, agréé par la FSMA pour les OPC's
Commissaire
Représentée par Dirk Van den Broeck,
réviseur d'entreprises et réviseur agréé par la FSMA pour les OPC's

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



Document permanent	
Document permanent.....	152
La SIR et son regime fiscal.....	161
Lexiques	164
Agenda de l'actionnaire	167

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 3 mai 2016 (publié aux annexes du Moniteur belge le 25 mai 2016, sous le numéro 16072405).
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	— 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 de constitution 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 afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

CAPITAL SOCIAL

CAPITAL ÉMIS	Au 31 décembre 2016, 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 2016, le solde du capital autorisé s'élève à €71 853 149,07.

STATUTS COORDONNÉS - EXTRAITS

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site internet www.homeinvestbelgium.be.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 3 DES STATUTS)	3.1. La société a pour objet exclusif de : (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR. Par bien immobilier, on entend : i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ; ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ; iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ; iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ; v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ; vi. les actions de sicafi publiques ; vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ; viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ; ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ; x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006. Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.
--------------------------------------	---

- 3.2. À titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
- 3.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).
- 3.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

INTERDICTIONS
(ARTICLE 4 DES
STATUTS)

- La société ne peut :
- 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 ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi. Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2016, le Conseil d'Administration est autorisé :

- dans le cadre des articles 620 et suivants du Code des Sociétés, d'acquérir, mettre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-cinq pour cent (65%) du cours de bourse de clôture, du jour précédant la date de la transaction (acquisition, aliénation ou mise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent trente-cinq pour cent (135%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, aliénation ou mise en gage), et ce, pour une période de cinq ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2016, en tenant compte de ce qu'à aucun moment la Société ne peut détenir plus de vingt pour cent (20%) du nombre total d'actions émises.
- à acquérir, mettre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette mise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une période de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2016.

Dans le cadre des autorisations ainsi conférées, la Société est autorisée à aliéner les actions acquises par elle, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées ci-avant, et sans nouvelle autorisation préalable de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société. 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'entièreté du capital est détenue directement ou indirectement par la société.
	Article 6.8. Réduction du capital La société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.
ACTIONS (ARTICLE 7.1. DES STATUTS)	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)	Les actions de la société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR. Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et conformément à la réglementation SIR, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres titres conférant le droit de vote, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la FSMA, le pourcentage et le nombre de droits de vote existants qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces titres atteignent soit trois pour cent (3%), soit cinq pour cent (5%), soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existants à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés au deuxième alinéa.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 9 DES STATUTS)	La société est administrée par un Conseil composé d'au moins trois administrateurs et de maximum neuf administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'Assemblée générale des actionnaires pour une durée d'en principe quatre ans ; la durée de leur mandat ne peut jamais dépasser six ans ; le mandat peut être révoqué à tout moment. L'Assemblée générale doit nommer parmi les membres du Conseil d'administration au moins trois administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 526 ter du Code des Sociétés. Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine Assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire. Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).
DIRECTION EFFECTIVE (ARTICLE 12 DES STATUTS)	Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la société est confiée à deux personnes physiques au moins. Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).
REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ (ARTICLE 13 DES STATUTS)	La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, soit encore en cas d'existence d'un Comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit Comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant conjointement. La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission. La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le Conseil d'administration. Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées générales des actionnaires et des réunions du Conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du Conseil d'administration.
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (ARTICLE 23 DES STATUTS)	Une Assemblée générale, appelée « Assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'Assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure. Une Assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Ces Assemblées générales peuvent être convoquées par le Conseil d'administration ou par le(s) Commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social. Les Assemblées générales se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

CONVOCA
TION
ET PARTICIPATION À
L'ASSEMBLÉE
(ARTICLE 24 DES
STATUTS)

La convocation des Assemblées générales, en ce compris des Assemblées générales extraordinaires, se fait par la voie d’annonces, lesquelles sont publiées une seule fois au Moniteur belge et ce, au moins trente jours avant l’assemblée. À l’exception des Assemblées générales annuelles qui ont lieu à l’endroit, à la date et à l’heure mentionnés dans les statuts et dont l’ordre du jour est limité à l’objet courant, l’annonce doit également paraître trente jours avant l’Assemblée dans un journal de diffusion nationale, ainsi qu’être placée dans le même délai sur le site internet de la société. Si une nouvelle annonce s’avère nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième Assemblée soit mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième Assemblée est ramené à dix-sept jours avant l’Assemblée générale. La convocation contient l’ordre du jour de l’Assemblée et les propositions de décisions. Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l’Assemblée une convocation par pli recommandé ou, en cas de demande expresse et écrite, par courrier ordinaire. Un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 3% du capital social de la société peuvent, conformément à l’article 533ter du Code des Sociétés, requérir que soit repris un sujet dans l’ordre du jour de l’Assemblée et peuvent formuler des propositions de décisions à propos des points contenus ou à reprendre dans l’ordre du jour. L’actionnaire qui prend part à l’Assemblée, ou s’y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l’Assemblée générale à laquelle il n’a pas participé, renoncer à se prévaloir de l’absence ou de l’irrégularité de la convocation. Pour pouvoir être admis à l’Assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédant l’Assemblée générale, à minuit (heure belge) (ci-après « la date d’enregistrement »), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par leur inscription dans les comptes d’un teneur de compte agréé ou d’un organisme de liquidation, peu importe le nombre d’actions détenues par l’actionnaire au jour de l’Assemblée générale. Les propriétaires d’actions dématérialisées souhaitant prendre part à l’Assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d’actions dématérialisées inscrites au nom de l’actionnaire dans ses comptes à la date d’enregistrement et pour lequel l’actionnaire a déclaré vouloir participer à l’Assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l’Assemblée. Les propriétaires d’actions nominatives expriment leur volonté de participer à l’Assemblée dans le même délai à la société, par courrier ordinaire, fax ou courriel. La société veille à ce qu’un registre soit tenu à son siège social pour tous les actionnaires qui se sont fait connaître, avec leur nom, leur adresse ou siège social, le nombre d’actions en leur possession à la date d’enregistrement et avec lequel ils ont indiqué vouloir participer à l’Assemblée, accompagné des pièces justificatives y afférentes.

VOTE PAR
PROCURATION
- VOTE PAR
CORRESPONDANCE
(ARTICLE 25 DES
STATUTS)

Tout actionnaire peut se faire représenter à une Assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent être transmises par écrit à la société au plus tard six jours avant l’Assemblée ; cette notification peut également se faire par voie électronique, dans le même délai, à l’adresse indiquée dans les convocations. Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. La société peut prévoir la possibilité d’un vote par écrit ou par un moyen de communication électronique, au moyen de formulaires et suivant une procédure arrêtée par elle ; en tous les cas, la voix exprimée de cette manière doit être délivrée à la société au plus tard six jours avant l’Assemblée.

NOMBRE DE VOIX -
ABSTENTION (ARTICLE
29 DES STATUTS)

Une action donne droit à une voix.

DISSOLUTION -
LIQUIDATION
(ARTICLE 39 DES
STATUTS)

En cas de dissolution de la société, quelle qu’en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l’Assemblée générale, ou à défaut d’une telle nomination, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant conjointement, seront en charge de la liquidation. Le(s) liquidateur(s) n’entre(nt) seulement en fonction qu’après confirmation de sa(leur) nomination par le tribunal de commerce. À défaut d’autres dispositions dans l’acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des Sociétés. L’Assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s). La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

DÉCLARATIONS

Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles, qui sont fondées sur des estimations et des projections de la société ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Personnes responsables pour le contenu du document d'enregistrement

Le Conseil d’administration et la Direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l’information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils se sont efforcés de vérifier l’information qui y figure et, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, déclarent qu’à leur connaissance, les données qui y sont reprises correspondent à la réalité et qu’aucune donnée de nature à altérer la portée de ce rapport financier annuel n’a été omise.

À leur connaissance :

- les états financiers annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l’évolution des affaires, les résultats et la situation de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport de l’expert immobilier et le rapport du Commissaire, ont été incluses avec leur accord. Le Conseil d’administration et la Direction effective de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la SIR le sache et soit en mesure de l’assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n’a été omis qui rendrait les informations reproduites 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 internet de la société.

Tous les rapports financiers depuis l’exercice 2001 sont incorporés par référence au présent rapport financier annuel.

Stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre

En ce qui concerne toute stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de Home Invest Belgium, voir le chapitre « Facteurs de risque ».

Procédures judiciaires et d’arbitrage en cours

Il n’existe actuellement aucune procédure en cours d’une importance telle qu’elle serait susceptible d’avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société.

Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeant 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.

¹ La composition du Conseil d’administration et de la Direction effective sont repris dans le chapitre « Rapport de gestion - Déclaration de gouvernance d’entreprise ».

- 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 2016.

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 2015 consultable sur le site internet de la société.

La SIR et son régime fiscal

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale et l’usage en matière de fiscalité en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elles sont dès lors susceptibles d’être modifiées à l’avenir, y compris avec un effet rétroactif, et sont communiquées à titre purement informatif.

Chaque actionnaire et chaque investisseur potentiel sont invités à s’informer auprès de leurs propres conseillers quant aux implications fiscales belges et étrangères relatives à l’acquisition, la propriété et la cession d’actions Home Invest Belgium, ainsi qu’à la perception des dividendes et des produits des actions de la société.

SIR

ADOPTION DU STATUT DE SIR

L’Assemblée générale extraordinaire du 14 septembre 2014 a approuvé le changement de statut de la société de sicafi en SIR.

DESCRIPTION DU STATUT DE SIR

La SIR est soumise à la loi du 12 mai 2014 et à l’arrêté du 13 juillet 2014 relatifs 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.

STATUT FISCAL - IMPÔT DES SOCIÉTÉS

Les sociétés qui demandent à la FSMA leur agrément comme SIR ou qui sont absorbées par une SIR sont soumises à un impôt (exit-tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur leurs plus-values latentes et réserves immunisées au taux réduit de 16,5%, majoré de 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%.

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

Dividendes - régime applicable à partir du 1^{er} janvier 2016³

PRÉCOMPTE MOBILIER	Depuis le 1 ^{er} janvier 2016, le précompte mobilier sur les 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, perçu au taux de 27%. Ce taux sera porté à 30% à partir du 1 ^{er} janvier 2017.
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 au précompte mobilier mentionné ci-dessus. Pour les personnes physiques belges qui affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques, le précompte mobilier étant alors imputable.
PERSONNES MORALES BELGES	Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionnés ci-dessus.
SOCIÉTÉS BELGES ET SOCIÉTÉS ÉTRANGÈRES AYANT UN ÉTABLISSEMENT STABLE EN BELGIQUE	Les dividendes distribués sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus. Les sociétés belges et les sociétés étrangères qui affectent leurs actions à un établissement stable en Belgique sont imposées sur les dividendes distribués par Home Invest Belgium au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT), sous réserve de la quote-part de dividendes afférentes aux revenus immobiliers étrangers et aux dividendes perçus et aux plus-values sur actions réalisées conformément à l'article 203, §1 ^{er} , 2bis et §2, al. 2 CIR applicable aux dividendes distribués à partir du 1er juillet 2016. 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 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 du précompte mobilier qui peut, le cas échéant, sur demande de l'actionnaire, être réduite par les conventions fiscales internationales préventives de double imposition ou être exonérée aux conditions prévues par la loi belge.

Plus- et moins-values

PERSONNES PHYSIQUES BELGES	En Belgique, les plus-values de plus de six mois (cette durée minimum étant supprimée à dater du 1 ^{er} janvier 2017) 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 six 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 cinq dernières années, plus de 25% des droits dans la société dont les actions sont cédées. Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente de ces actions, aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques ou à 16,5% si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans.
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.

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 § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
 - les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
 - les organismes de 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.

³ Pour rappel : depuis le 1er 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. Les dividendes qui seront distribués à partir de 2017 et les années suivantes, seront soumis à un précompte mobilier de 30%.

Lexiques

LEXIQUE GÉNÉRAL

ANNÉE DE CONSTRUCTION

L'année de la construction de l'immeuble ou de sa dernière rénovation fondamentale.

CRÉDIT ROLL OVER

Crédit à moyen ou long terme pouvant être prélevé sous forme d'une ou plusieurs avances, renouvelables ou non à court terme. La durée des avances est subdivisée en périodes d'intérêts successives, ayant chacune leur propre taux. De cette manière, les investissements à moyen ou à long terme peuvent être financés à un taux d'intérêt à court terme variable, donc plus avantageux.

FREE FLOAT

Le total des actions nominatives et dématérialisées pour lesquelles aucune déclaration de transparence n'a été notifiée.

IRS

Intrest Rate Swap : il s'agit d'un échange de taux d'intérêt entre deux parties, en vue d'échanger leurs expositions au risque de fluctuation des taux.

JUSTE VALEUR

La juste valeur d'un immeuble est sa valeur d'investissement déduction faite des droits de mutation, calculés comme suit :

- 2, 10 ou 12,5%, suivant la région dans laquelle se trouve l'immeuble concerné, pour tous les immeubles qui par leur nature ou leur conception sont susceptibles d'être revendus unité par unité ;
- 10 ou 12,5%, suivant la région dans laquelle se trouve l'immeuble concerné, pour tous les immeubles qui ne sont pas susceptibles d'être revendus unité par unité, et qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions ;
- 2,5% pour tous les immeubles qui ne sont pas susceptibles d'être revendus unité par unité, et qui ont une valeur d'investissement supérieure à € 2,5 millions.

LOYER BRUT EN COURS

Le loyer brut en cours est le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2016, lequel est annualisé et comprend les garanties locatives éventuelles et la valeur locative estimée sur les suRapport Financier Annuelces 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 2016, annualisé, hors garanties locatives et valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

RETURN

Le return pour l'actionnaire est égal au dividende de l'exercice plus l'accroissement de la valeur nette pendant l'exercice.

SURFACES LOCATIVES

Les surfaces locatives sont les surfaces prises en compte par l'expert immobilier de la SIR. Elles comprennent 50% de la surface des terrasses et 10% de celle des jardins privatifs.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution correspond au dividende attribué comparé au résultat distribuable, calculé sur base consolidée.

TAUX DE VÉLOCITÉ

Le taux de vélocité est le ratio entre le volume annuel traité et le nombre total d'actions comprises dans le free float.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans ce calcul, à l'exception des projets de développement, des immeubles destinés à la vente et des immeubles en cours de rénovation profonde et donc indisponibles à la location.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE BRUTE (VLE)

La valeur locative estimée brute (VLE) est la valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.

LEXIQUE DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

On entend par « IAP » un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Home Invest Belgium utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) au sens des Guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Ces IAP ont été définis par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques des comptes de résultats ou du bilan.

VALEUR NETTE (PAR ACTION)

Définition :

La valeur nette ou valeur intrinsèque, globale ou par action, est la valeur de l'actif net, global ou par action, qui tient compte de la dernière juste valeur du portefeuille immobilier, telle que déterminée par l'expert immobilier de la SIR.

VALEUR NETTE AJUSTÉE PAR ACTION

Définition :

La Valeur nette ajustée correspond à la valeur de l'actif net ajustée pour exclure, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

Utilité :

Ces IAP permettent de calculer la valeur de l'actif net corrigé de la valeur des IRS.

Réconciliation :

	31/12/2016	31/12/2015
Valeur de l'actif net	205 202 333	200 191 632
Nombre d'actions en fin de période	3 147 897	3 147 897
Valeur de l'actif net par action	65,19	63,60
	31/12/2016	31/12/2015
Valeur de l'actif net	205 202 333	200 191 632
Juste valeur des instruments financiers	9 280 017	6 949 266
Valeur de l'actif net corrigé	214 482 350	207 142 898
Nombre d'actions en fin de période	3 147 897	3 147 897
Valeur de l'actif net par action	68,14	65,80

MARGE D'EXPLOITATION

Définition :

Il s'agit du Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat immobilier.

Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société en pourcentage des revenus locatifs.

Réconciliation :

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	11 462 554	10 412 876
Résultat immobilier	16 842 140	16 567 162
Marge d'exploitation	68,06%	62,85%

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS (PAR ACTION)

Définition :

Le résultat net des activités clés est le résultat net corrigé des rubriques du compte de résultats suivants :

XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

Le résultat net des activités clés par action est calculé sur le nombre moyen d'action sur la période

Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société sans tenir compte des variations de valeur sur le portefeuille immobilier ou les instruments de couverture et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

Réconciliation :

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	17 905 693	15 311 847
XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement	-279 654	-1 333 073
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11 295 322	-5 991 869
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+2 025 345	-963 443
Résultat net des activités clés	8 356 063	7 023 462
Nombre d'actions moyen	3 147 897	3 147 897
Résultat net des activités clés par action	2,65	2,23

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT

Définition :

Le coût moyen des dettes financières est obtenu en divisant la charge des dettes financières de l'année par la dette moyenne pondérée de l'année.
Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés.
Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur 365 jours.

Utilité :

La société se finance en partie par endettement financier. Cet IAP permet de mesurer le coût de cette source de financement et son impact sur les résultats. Il permet également une analyse de son évolution dans le temps.

Réconciliation :

	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	3 048 453	3 326 445
Intérêts intercalaires activés	927 317	1 047 894
Coût total des dettes financières	3 975 770	4 374 339
Dette moyenne pondérée	157 063 874	128 633 733
Coût moyen de l'endettement	2,53%	3,40%

RATIO DE COUVERTURE

Définition :

Il s'agit du pourcentage de dettes financières dont le taux d'intérêt est fixé par rapport au total des dettes financières.
Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majoré des dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS en vigueur à la clôture de l'exercice.
Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières prélevées à la date de clôture.

Utilité :

Une partie significative des dettes financières de la société sont à taux variable. Cet IAP permet de mesurer le risque lié à la fluctuation des taux d'intérêts et son impact potentiel sur les résultats.

Réconciliation :

	31/12/2016	31/12/2015
Dettes financières à taux fixe	40 000 000	40 000 000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS	143 000 000	70 000 000
Total des dettes financières à taux fixe	183 000 000	110 000 000
Total des dettes financières à taux variable	9 500 000	38 000 000
Total des dettes financières	192 500 000	148 000 000
Ratio de couverture	95,06%	74,32%

Toutes les informations concernant les APM reprises dans le présent document d'enregistrement ont été vérifiées par le Commissaire.

Les informations reprises par référence dans le rapport financier annuel peuvent se retrouver de la sorte :

- Comptes annuels consolidés 2014 : Rapport Annuel Financier 2014 Page106 à Page 133
- Rapport de gestion 2014 : Rapport Annuel Financier 2014 Page 24 à Page 69
- Rapport du commissaire 2014 : Rapport Annuel Financier 2014 Page 140
- Comptes annuels consolidés 2015 : Rapport Annuel Financier 2015 Page 108 à Page 135
- Rapport de gestion 2015 : Rapport Annuel Financier 2015 Page 24 à Page 47
- Rapport du commissaire 2015 : Rapport Annuel Financier 2015 Page 140

Agenda de l'actionnaire

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 26 octobre 2017
2018	
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2017	jeudi 22 février 2018
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 30 mars 2018
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2017	mardi 8 mai 2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2018	mardi 8 mai 2018
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2017	vendredi 18 mai 2018
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2018	jeudi 6 septembre 2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2018	jeudi 25 octobre 2018

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 28 mars 2017.
L'approbation par la FSMA ne contient aucune appréciation concernant la qualité et la situation de la société.

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.

Design : The Crew Communication
Crédit photos : Yvan Glavie

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

