

# Résultats annuels 2016

## Croissance du portefeuille et du résultat net

### CROISSANCE IMPORTANTE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

- La juste valeur des immeubles de placement dépasse le seuil de €400 millions ;
- Acquisition d'un immeuble existant (Audenarde), d'une société détenant à son actif un projet (Célidée) et de cottages aux Pays-Bas (Port Zélande) ;
- Réception et commercialisation de l'immeuble The Horizon.

### CROISSANCE IMPORTANTE DU RÉSULTAT NET

- Augmentation sensible (+19 %) du résultat net des activités clés<sup>1</sup> ;
- Augmentation du résultat distribuable (+5 %) ;
- Distribution d'un dividende de €4,25 brut par action, en augmentation pour la 17<sup>ème</sup> année consécutive.

### DIMINUTION SENSIBLE DES COÛTS DE FINANCEMENT

- Diminution du coût de financement à 2,53 % ;
- Taux d'endettement de 48,5 %.



The Horizon



Célidée



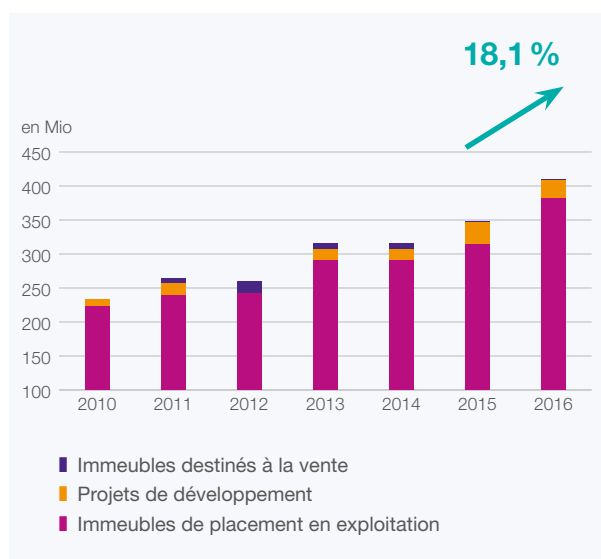
Port Zélande

Sous embargo jusqu'au 23/02/2017 17:40  
Information réglementée

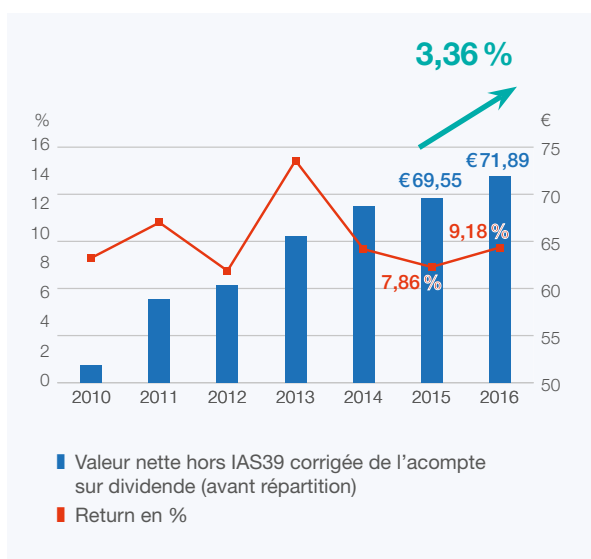
<sup>1</sup> Anciennement dénommé résultat net courant.

# Chiffres-clés

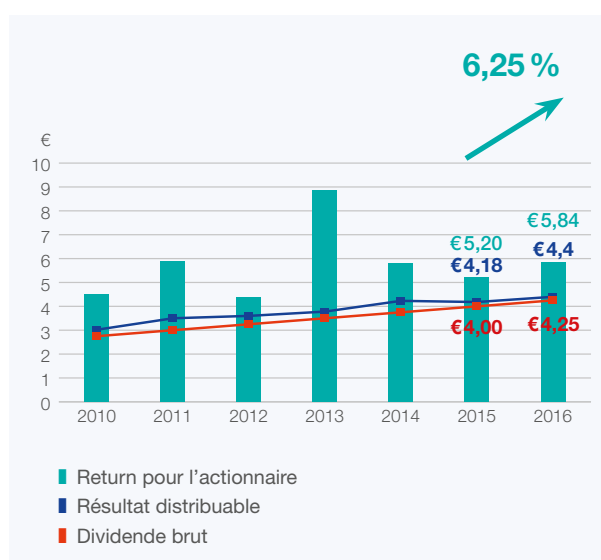
## Évolution du portefeuille



## Valeur nette et return



## Dividende brut, résultat distribuable et return par action



## Sommaire

Synthèse des comptes consolidés.....	3
Le portefeuille immobilier .....	4
Événements marquants de l'exercice .....	5
Compte de résultats consolidés .....	11
Bilan consolidé .....	14
Dividende et cours de bourse .....	16
Actionnariat .....	18
Événements survenus depuis la clôture ..	19
Perspectives .....	19
Attestation du commissaire .....	19
Agenda de l'actionnaire .....	20

# Synthèse des comptes consolidés

Les revenus locatifs s'élèvent à €19,0 millions, contre €17,8 millions en 2015 (+6,5 %). L'augmentation est le fruit des nouvelles acquisitions et de la pleine exploitation des projets de développement livrés en 2015.

Au terme de l'année 2016, Home Invest Belgium dégage un **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de €11,5 millions. Le **résultat net** s'élève à €17,9 millions, en hausse de 17 % par rapport à 2015 ; le **résultat net des activités clés**<sup>1</sup> s'élève à €8,4 millions à comparer à €7,0 millions en 2015 (+19 %).

Le **résultat sur portefeuille** - qui englobe les plus-values réalisées et les variations (en plus et en moins) des justes valeurs des immeubles en exploitation - s'élève à €11,6 millions, contre €7,3 millions en 2015.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice - présente une hausse de 5,4 %, passant de €13,1 millions en 2015 à €13,9 millions en 2016.

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 31 décembre 2016. La valeur nette corrigée de l'impact négatif des instruments de couverture de taux présente une hausse de 3,5 %.

Enfin, à la date du 30 décembre 2016, dernier jour de cotation de l'exercice, le **cours de clôture** de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Brussels s'établissait à €94,74, à comparer au cours de clôture fin 2015 qui s'élevait à €92,59.

Compte tenu des bons résultats de l'année écoulée, le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 2 mai prochain un **dividende** de €4,25 brut par action contre €4,00 brut un an plus tôt, soit une croissance unitaire de 6,25 %.

Sur base statutaire, une telle rémunération correspond à un **pay-out ratio** de 96,6 % (95,8 % en 2015).



Trône



<sup>1</sup> Anciennement dénommé résultat net courant.

# Le portefeuille immobilier

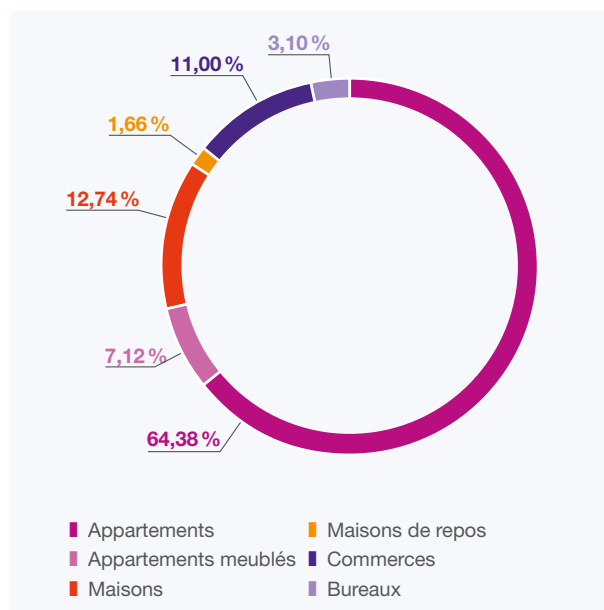
Au 31 décembre 2016, Home Invest Belgium détient un portefeuille comprenant des immeubles répartis sur 44 sites et 4 projets de développement dont la juste valeur totale est estimée à €409 millions.

Au bilan, la **juste valeur** des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement, s'élève à €408,8 millions au 31 décembre 2016 contre €346,1 millions au 31 décembre 2015, soit une progression de 18,1%.

La juste valeur des **immeubles de placement en exploitation**<sup>1</sup> s'établit à €381,3 millions contre €313,6 millions un an plus tôt. Cette croissance s'explique par l'acquisition des 241 cottages à Port Zélande (Pays-Bas) et de l'immeuble Audenarde ainsi que la livraison de l'immeuble The Horizon. La somme des loyers bruts en cours et de la valeur locative estimée sur les surfaces vacantes s'élève à €21,5 millions, contre €20,1 millions un an plus tôt.

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 61,6 % du portefeuille, ceux en Région wallonne 17,8 %, ceux en Région flamande 9,9 % et ceux aux Pays-Bas 10,7 %.

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



Le **taux d'occupation** moyen pour l'ensemble de l'exercice 2016 s'élève à 90,18%, à comparer à 93,89% lors de l'exercice 2015. Cette diminution assez sensible résulte du poids important dans le portefeuille des immeubles récemment livrés.

Le taux d'occupation des immeubles résidentiels en exploitation courante<sup>2</sup> 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 en 2016 ont affiché un taux moyen d'occupation de 58 %. Il s'agit de Clos Saint-Géry, Livingstone et ArchView, tous trois à présent entièrement loués et finalement The Horizon dont la commercialisation a commencé début août 2016 et dans lequel 100 des 160 appartements ont déjà été loués.



ArchView



Livingstone

<sup>1</sup> Hors immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

<sup>2</sup> Hors immeubles en cours de première commercialisation, en rénovation ou en vente.

# 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 aux Pays-Bas, 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 €200 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65 %.

### APERÇU DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Financements	Lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	€183 millions	€152,5 millions
Émission obligataire	€40 millions	€40 millions
<b>Total</b>	<b>€223 millions</b>	<b>€192,5 millions</b>

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
<b>Total</b>	<b>€143 millions</b>

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.



**The Link**

## 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).

## Corporate governance

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.

## Direction effective

En date du 13 juillet 2016, M. Nicolas Vincent a rejoint la société en qualité de Chief Investment Officer (CIO) et de dirigeant effectif de la SIR.

## 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 m<sup>2</sup> 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 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.



Célidée

### 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.

### 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, la 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 ténue. 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.



Remparden

## Évolution du portefeuille immobilier - 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.

### 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. Les travaux s'achèveront au 2<sup>ème</sup> 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.



Marcel Thiry C1

### 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 sous-sols 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 réalisés.



Reine Astrid

### 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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.



Brunfaut

## Évolution du portefeuille immobilier - Gestion

### TAUX D'OCCUPATION<sup>1</sup>

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 %).

Comme exposé plus haut, 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.

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<sup>er</sup> trimestre 2016. Les 20 maisons sont à nouveau louées depuis le 2<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2016. Les 16 appartements entièrement remis à neuf, ont tous été reloués.

[www.archview.be](http://www.archview.be)

Les travaux relatifs à l'immeuble résidentiel Charles Woeste ont été réceptionnés au cours du 1<sup>er</sup> 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.



**Clos Saint-Géry**



**ArchView**

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

## Évolution du portefeuille immobilier - Ventes

Conformément à son 4<sup>ème</sup> 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 Mélèzes, Birch House et Wetteren, quatre maisons du site Ryckmans et l'entièreté de l'immeuble de Sint-Niklaas.

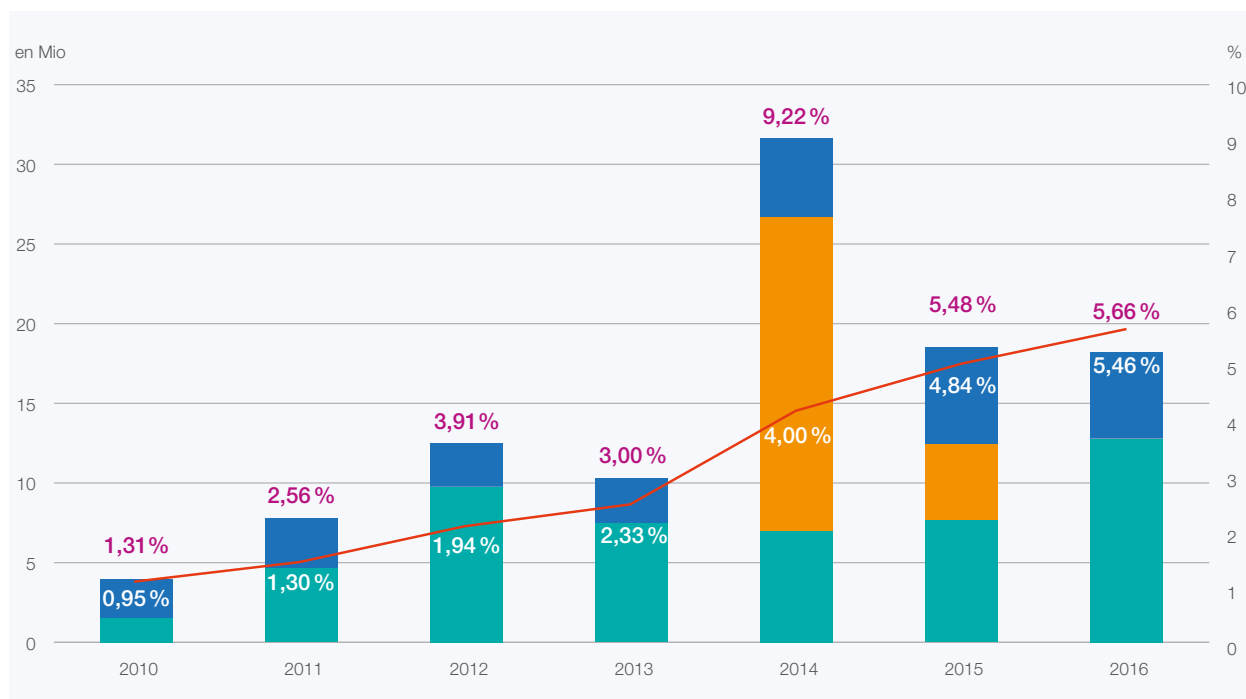
Les différentes ventes de l'exercice 2016 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de €0,3 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

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 en exploitation 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



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

# Compte de résultats consolidés

	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
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>18 800 769</b>	<b>17 646 496</b>
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
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16 842 140</b>	<b>16 567 162</b>
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
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-4 504 650</b>	<b>-5 316 166</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>12 337 491</b>	<b>11 250 996</b>
XIV. Frais généraux de la société	-845 488	-814 043
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-29 448	-24 077
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>11 462 554</b>	<b>10 412 876</b>
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
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>23 037 530</b>	<b>17 737 817</b>
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
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 060 803</b>	<b>-2 336 826</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>17 976 727</b>	<b>15 400 990</b>
XXIV. Impôts des sociétés	-71 034	-89 144
<b>IMPÔT</b>	<b>-71 034</b>	<b>-89 144</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>17 905 693</b>	<b>15 311 847</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>17 905 693</b>	<b>15 311 847</b>
RÉSULTAT NET PAR ACTION	5,69	4,86
Nombre d'actions moyen <sup>1</sup>	3 147 897	3 147 897
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS</b>	<b>8 356 063</b>	<b>7 023 462</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION</b>	<b>2,65</b>	<b>2,23</b>
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	13 856 552	13 144 051
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION</b>	<b>4,40</b>	<b>4,18</b>
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	68,06 %	62,85 %

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

### LE RÉSULTAT LOCATIF NET

Les revenus locatifs s'élèvent à €19,0 millions, contre €17,8 millions en 2015 (+6,5 %). 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 exploitation 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 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 suite 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 réceptionnées 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 et 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 réalisation de 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 sensible par rapport au plancher atteint en 2015 (53 %).



The Horizon

# 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
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>419 301 520</b>	<b>363 062 069</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>		
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
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>205 202 333</b>	<b>200 191 632</b>
<b>PASSIF</b>		
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
<b>PASSIF</b>	<b>214 099 188</b>	<b>162 870 436</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>419 301 520</b>	<b>363 062 069</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>1</sup>	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 %

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

## Commentaires sur le bilan

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

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 FONDS PROPRES

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 %).

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.

### 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 million en 2015 à €408,8 million 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.



Lambermont



Florida

# Dividende et cours de bourse

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 2 mai 2017 de distribuer un **dividende de €4,25 brut par action**. Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance remarquable 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 %.

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 %).

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**. Le solde de dividende sera **payable à partir du 12 mai 2016**.

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

En €		Valeur nette par action dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut	Return par action <sup>1</sup>	Return en % pour l'actionnaire <sup>2</sup>
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 %
Comptes statutaires en Belgian GAAP	2005	€46,91	€4,24	€3,47	€7,71	11,41 % <sup>3</sup>
	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				

<sup>1</sup> Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette par action pendant l'exercice.

<sup>2</sup> Idem, divisé par la valeur nette par action en début d'exercice.

<sup>3</sup> Ramené sur douze mois (12/19<sup>ème</sup>).

Données par action	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Cours de bourse (en €)</b>							
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
<b>Rendement du dividende brut <sup>1</sup></b>	<b>4,49 %</b>	<b>4,32 %</b>	<b>4,41 %</b>	<b>4,61 %</b>	<b>4,58 %</b>	<b>4,68 %</b>	<b>5,45 %</b>
<b>Dividende (en €)</b>							
Brut	€4,25	€4,00	€3,75	€3,50	€3,25	€3,00	€2,75
Net <sup>2</sup>	€3,0875	€3,3700	€3,1875	€2,9750	€2,7625	€3,00	€2,75
<b>Volume</b>							
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
<b>Nombre d'actions total au 31 décembre</b>	<b>3 160 809</b>	<b>3 160 809</b>	<b>3 160 809</b>	<b>3 056 143</b>	<b>3 056 143</b>	<b>3 056 143</b>	<b>2 931 334</b>
<b>Capitalisation boursière au 31 décembre</b>	<b>€311 millions</b>	<b>€293 millions</b>	<b>€269 millions</b>	<b>€232 millions</b>	<b>€217 millions</b>	<b>€197 millions</b>	<b>€171 millions</b>
<b>Free float</b>	<b>52,54 %</b>	<b>49,21 %</b>	<b>48,96 %</b>	<b>50,24 %</b>	<b>47,01 %</b>	<b>46,83 %</b>	<b>49,65 %</b>
<b>Vélocité <sup>3</sup></b>	<b>11,55 %</b>	<b>17,41 %</b>	<b>16,42 %</b>	<b>11,67 %</b>	<b>20,16 %</b>	<b>15,40 %</b>	<b>13,85 %</b>
<b>Pay out ratio (au niveau statutaire)</b>	<b>96,75 %</b>	<b>95,81 %</b>	<b>88,93 %</b>	<b>93,03 %</b>	<b>88,37 %</b>	<b>84,61 %</b>	<b>89,06 %</b>



## Galerie de l'Ange

<sup>1</sup> Dividende brut de l'exercice divisé par le dernier cours de bourse de l'exercice.

<sup>2</sup> À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le précompte mobilier est passé à 30 %.

<sup>3</sup> Nombre d'actions traitées / free float.

# 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 (inchangée par rapport à la structure de l'actionnariat au 30 juin 2016):

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital
Groupe Van Overstraeten <sup>1</sup>	737 553	23,33 %
AXA Belgium SA <sup>2</sup>	537 830	17,02 %
M. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,86 %
Époux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25 %
Autres actionnaires	1 660 718	52,54 %
<b>Total général</b>	<b>3 160 809</b>	<b>100,00 %</b>

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



**Giotto**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> AXA Belgium est une filiale d'AXA Holdings Belgium, elle-même filiale d'AXA SA.

# 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.

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

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<sup>ème</sup> 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.

## Attestation du commissaire

Le Commissaire, SCRL Grant Thornton Réviseurs d'entreprises, établie à 2600 Anvers, Potvlietlaan 6, représentée par M. Dirk Van den Broeck, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et qu'il délivrera une attestation sans réserve.

# 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

## Pour tout renseignement complémentaire:

Sophie Lambrighs  
Chief Executive Officer  
Tél: +32 2 740 14 50  
E-mail: [sla@homeinvest.be](mailto:sla@homeinvest.be)

Home Invest Belgium SA  
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4  
B – 1200 Bruxelles  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

© Yvan Glavie

## À propos de Home Invest Belgium

Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est une société immobilière belge cotée spécialisée dans l'immobilier résidentiel. Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 400 millions, elle met à disposition de ses locataires des biens résidentiels 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. Implantée exclusivement en Belgique jusqu'en 2016, elle a renforcé la diversification géographique de son portefeuille en réalisant une première acquisition aux Pays-Bas. Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels (HOMI) et bénéficie du statut fiscal belge SIR.