

RÉSULTATS ANNUELS 2017

Information réglementée

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE ET DU RÉSULTAT NET

La juste valeur des immeubles de placement passe de € 408,8 millions à plus de € 450 millions.

PLUSIEURS ACQUISITIONS CETTE ANNÉE

- Acquisition d'un projet de redéveloppement situé rue Jourdan à Saint-Gilles.
- Acquisition de 7 cottages et 40 appartements dans le Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas.
- Acquisition des actions de la société Investers SA, propriétaire de 3 immeubles situés à Bruxelles (Schaerbeek, Uccle et Saint-Gilles).
- Acquisition d'un immeuble situé Place de l'Amitié à Auderghem.
- Acquisition du projet Brunfaut situé à Molenbeek.
- Réception et commercialisation de l'immeuble The Inside à Woluwé-Saint-Lambert.

CROISSANCE DU RÉSULTAT NET

- Augmentation de 19,5% du résultat locatif net.
- Augmentation sensible (+17,6%) du résultat net des activités clés.
- Augmentation du résultat distribuable (+7,0%).
- Distribution d'un dividende de € 4,50 brut par action, en augmentation pour la 18^{ème} année consécutive.

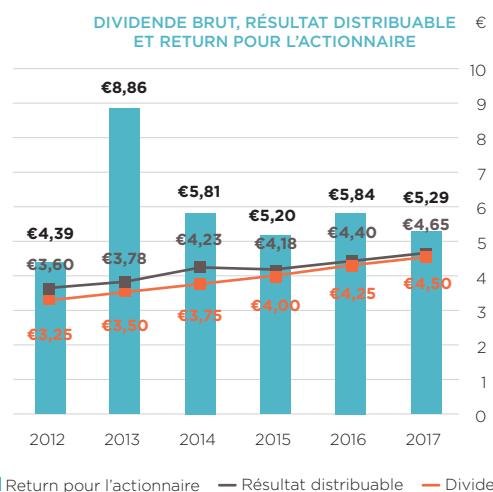
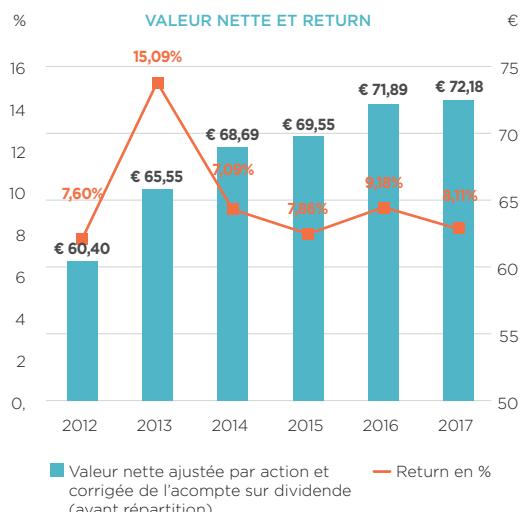
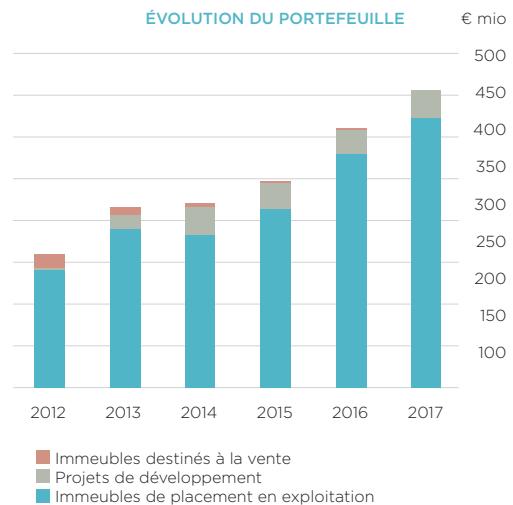
DIMINUTION DES COÛTS DE FINANCEMENT

- Diminution du coût de financement à 2,09%.
- Taux d'endettement de 51,8%.
- La durée moyenne des instruments de couverture de taux est de 6 ans et 11 mois au 31 décembre 2017.



HOME INVEST
BELGIUM

CHIFFRES CLÉS



SOMMAIRE

Synthèse des comptes consolidés	3
Le portefeuille immobilier	4
Evènements marquants de l'exercice	5
Évolution du portefeuille immobilier	7
Compte de résultats consolidés	13
Bilan consolidé	16
Dividende et cours de bourse	18
Actionnariat	20
Evènements survenus depuis la clôture	21
Perspectives	21
Attestation du commissaire	21
Agenda de l'actionnaire	22

€ 457,6 mio

Juste valeur des immeubles de placement

8,11%
Return pour l'actionnaire en 2017

+7%

Progression du résultat distribuable

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 22,5 millions, contre € 18,8 millions en 2016 (+ 19,7%). L'augmentation est le fruit des nouvelles acquisitions et de la pleine exploitation des projets de développement livrés en 2016.

Au terme de l'année 2017, Home Invest Belgium dégage un **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de € 13,8 millions. Le **résultat net** s'élève à € 13,2 millions, le **résultat net des activités clés** s'élève à € 9,8 millions en hausse de 17,6% par rapport à 2016.

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 € 2,2 millions. Pour rappel, ce poste est composé, entre autres, des variations des valeurs d'investissement des immeubles en portefeuille (pour l'année 2017, ce montant s'élève à € 7,3 millions) desquelles sont soustraits le montant des variations des droits des immeubles du portefeuille (€ 5,9 millions en 2017). Le solde de ce poste est lié aux ventes intervenues au cours de l'exercice.

Le résultat distribuable - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice - présente une hausse de 7,0%, passant de € 13,9 millions en 2016 à € 14,8 millions en 2017.

Au cours de l'exercice 2017, la **valeur nette par action** a connu une augmentation de 1,2% par rapport à son niveau en début d'exercice, passant de € 65,19 à € 65,98 au 31 décembre 2017. Cette valeur nette corrigée de l'impact négatif des instruments de couverture de taux s'élève à € 68,43.

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 8 mai prochain un **dividende global pour l'année de € 4,50 brut** par action contre € 4,25 brut un an plus tôt, soit une croissance unitaire de 5,9%.

Sur base statutaire, une telle rémunération correspond à un **pay-out ratio** de 96,54% (96,75% en 2016).

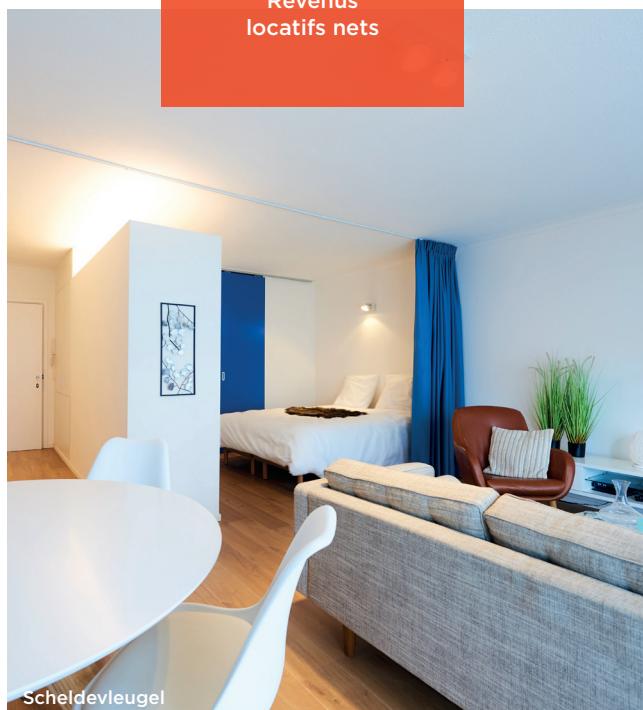


€65,98

Valeur nette par action

€22,5mio

Revenus locatifs nets



LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2017, Home Invest Belgium détient un portefeuille comprenant des immeubles répartis sur 51 sites et 5 projets de développement.

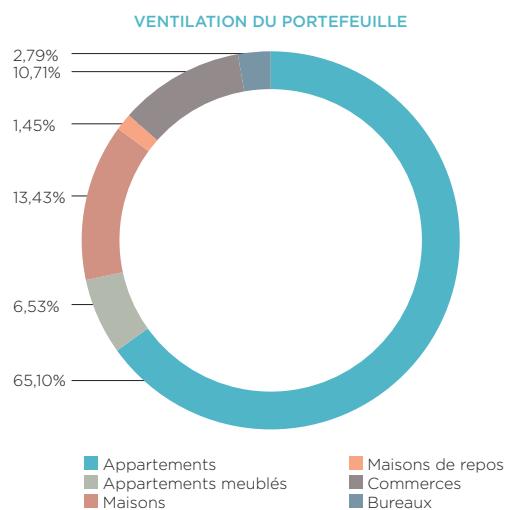
Au bilan, la **juste valeur** des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement, s'élève à € 457,6 millions au 31 décembre 2017 contre € 408,8 millions au 31 décembre 2016, soit une progression de 11,9%. La valeur comptable des projets de développement s'élève € 34,5 millions.

La juste valeur des **immeubles de placement en exploitation**¹ s'établit à € 423,1 millions contre € 381,3 millions un an plus tôt. Cette croissance de 11,0% s'explique par l'acquisition de cottages et appartements complémentaires sur le site de Port Zélande, l'acquisition d'une filiale « Investors » détenant 3 actifs immobiliers, l'acquisition de l'immeuble Liberty's, la livraison de l'immeuble The Inside et ce nonobstant les ventes réalisées.

La somme des loyers bruts en cours et de la valeur locative estimée sur les surfaces vacantes s'élève à € 26,1 millions, contre € 23,8 millions un an plus tôt.

Les immeubles de placement en exploitation situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 62,97% du portefeuille, ceux en Région wallonne 16,12%, ceux en Région flamande 9,31% et ceux aux Pays-Bas 11,61%.

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



Le **taux d'occupation**² moyen pour l'ensemble de l'exercice 2017 s'élève à 90,49%, à comparer à 90,18% lors de l'exercice 2016. Le taux d'occupation des immeubles résidentiels en exploitation courante se maintient au niveau très élevé de 95,33%, ce qui démontre la solidité du marché locatif et l'adéquation des biens dont la SIR est propriétaire à ce marché.



¹ Hors projets de développement.

² Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés.

ÉVÈNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Taux moyen de financement et taux d'endettement

Grâce aux renégociations de différents IRS (*Interest Rate Swap*) en 2016 et 2017, 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 à nouveau sensiblement diminué et s'est élevé à 2,09% (comparé à 2,53% en 2016 et 3,40% en 2015).

Suite aux différentes acquisitions, le **taux d'endettement** de la société s'élève à 51,8%, laissant à la SIR une capacité d'endettement de l'ordre de € 34 millions pour atteindre les 55% d'endettement et € 180 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65%.

Aperçu de la structure financière

Financements	Lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	€ 208 millions	€ 195 millions
Émission obligataire	€ 40 millions	€ 40 millions
Total	€ 248 millions	€ 235 millions

La **durée moyenne pondérée du financement** est de 5 ans au 31 décembre 2017, contre 5 ans et 3 mois au 31 décembre 2016. Au 31 décembre 2017, un montant de € 13 millions peut encore être utilisé sur les lignes de crédit.

Instruments de couverture actifs au 31 décembre 2017	IRS
Total	€ 143 millions

La **durée moyenne des instruments de couverture de taux** est de 6 ans et 11 mois au 31 décembre 2017, contre 5 ans et 7 mois au 31 décembre 2016.



Politique de dividende

En ligne avec la décision prise en 2015, la société a distribué, le 6 décembre 2017, un acompte sur dividende payable en espèces. Le coupon n° 23 a donné droit aux actionnaires à un acompte sur dividende de € 3,75 brut ou € 2,6250 net par action (après déduction du précompte mobilier de 30% en vigueur à cette date).

Management

En date du 15 septembre 2017, M. Toon Haverals a quitté la société en qualité de Chief Development Officer (CDO) de la SIR.

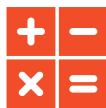
Déménagement

Depuis le 7 juillet 2017, Home Invest Belgium est installé dans la Maison de l'Automobile, situé Boulevard de la Woluwe 46, à Woluwe-Saint-Lambert. La SIR occupe le premier étage de l'immeuble. L'espace a été complètement rénové afin de répondre aux besoins de la société, à savoir un lieu de travail spacieux et flexible, des espaces ouverts avec cafétaria et lieux de détente, différentes salles de réunion et plusieurs « bubbles » pour les personnes en quête de calme ou d'intimité.

€3,75 brut
Acompte sur le dividende au 06/12/2017



ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Acquisitions

Jourdan 95



La société a acquis le 17 janvier 2017 un immeuble de $\pm 5\,800\text{ m}^2$ et de 69 parkings, situé à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), rue Jourdan 89/103, à proximité immédiate du quartier Louise. L'actuel immeuble de bureaux fera l'objet d'une reconversion en un immeuble résidentiel. La société a désigné le bureau Studio Farris pour mener ces études de reconversion et a déposé une demande de permis d'urbanisme au début du deuxième semestre 2017. La Commission de Concertation réunie en décembre a émis un avis favorable sous conditions. Le permis devrait être délivré au cours du premier semestre 2018. Une fois achevé, l'immeuble, qui devrait compter environ 55 appartements, viendra s'intégrer dans le cluster dont la société est déjà propriétaire dans ce quartier (composé des trois immeubles Bosquet-Jourdan, Jourdan 85 et Jourdan-Monnaies). La réception provisoire des travaux est prévue courant 2020.

Port Zélande



Le 11 avril à Amsterdam, la société a acquis 7 maisons de vacances et 40 appartements dans le complexe Center Parcs Port Zélande situé à **Ouddorp** (province de Zélande). Au mois de novembre 2016, la société avait déjà fait l'acquisition de 241 maisons de vacances sur le même site. Elle conforte ainsi sa position de plus important propriétaire de maisons de vacances dans le complexe. Les appartements et cottages nouvellement acquis bénéficient d'une localisation unique dans le complexe, au bord de l'eau et en face de la marina. Les conditions de l'opération sont identiques à celles obtenues dans le cadre de la transaction précédente :

- L'exploitation des cottages et appartements est confiée à Center Parcs, filiale du groupe français Pierre & Vacances. Les cottages et appartements sont pris en location depuis pour une durée de 15 ans par Center Parcs sur base d'un bail « triple net ». Le locataire est responsable de l'exécution d'un programme de rénovation financé par le propriétaire et dont le montant est fixé contractuellement.
- Les maisons de vacances font l'objet d'un droit d'emphytéose consenti par l'Etat des Pays-Bas et venant à expiration en 2086. A l'issue de cette période, le droit d'emphytéose sera renouvelé pour 99 ans à moins que l'Etat des Pays-Bas ne souhaite pas le prolonger pour des raisons d'intérêt général et devra par conséquent compenser l'emphytéose pour les constructions existantes.

Investers SA

27	4	2
Appartements	Commerces	Surfaces de bureaux



Le 31 août 2017, Home Invest Belgium a acquis l'ensemble des parts de la société Investers SA, propriétaire de 27 appartements, 4 commerces et 2 surfaces de bureaux répartis dans trois immeubles à Bruxelles.

Le premier immeuble se trouve à **Saint-Gilles** (Chaussée de Waterloo 41-43) et comprend 12 unités, dont 9 appartements, 2 bureaux et une surface commerciale pour une superficie totale de 1 008 m².

Le deuxième immeuble est situé à **Uccle**, à l'angle de l'artère commerciale rue Xavier de Bue et de la chaussée d'Alsemberg. Investers SA est propriétaire d'une partie de cet immeuble, à savoir 8 appartements et 3 commerces pour une surface totale de 1 029 m².

Enfin, le troisième bien est quant à lui situé à **Schaerbeek** (rue F.-J. Navez 81-85) et comprend 10 appartements pour une surface totale de 626 m².

Liberty's

40	40
Appartements	Parkings



La société a acquis, dans le cadre d'une scission partielle de la société, V.O.P., la pleine propriété d'un immeuble situé place de l'Amitié à **Auderghem** (1160 Bruxelles) comptant 3 718 m² bruts, soit 3 391 m² nets et composés de 40 appartements, 41 caves et 40 parkings. La localisation du bien, sur une placette et en intérieur d'ilot, à proximité immédiate de l'école européenne de Bruxelles III, du campus de la Plaine et à moins de 500 m de deux stations de métro, est excellente.

Les finitions des appartements sont conformes aux standards actuels du marché des appartements neufs et les certificats de performances énergétiques en demande sont tous de niveau A ou B.

L'immeuble a été réceptionné début 2017 et a été proposé à la location depuis le mois de mars 2017. Actuellement, 38 appartements et 23 parkings ont trouvé preneur (95% de taux d'occupation des appartements).

Brunfaut

93
Appartements

66
Parkings



Home Invest Belgium a acquis le 9 novembre 2017 l'ensemble des parts de la SA Immobilière S et F propriétaire d'un immeuble semi-industriel autrefois occupé par les imprimeries Hayez et situé rue Brunfaut 13 à 29 et rue Fin 4 à 12 à 1080 **Molenbeek**, à quelques centaines de mètres du célèbre musée MIMA et du canal. Cette opération, annoncée en 2015, est devenue définitive à la levée des conditions suspensives (à savoir l'obtention des permis). La SIR avait également acquis courant 2016 la maison située à l'angle de la rue Fin et de la rue Brunfaut en vue de concevoir un projet de plus grande ampleur sur le site. Les immeubles ont été entièrement démolis et feront place à un projet d'une surface totale hors sol de plus de 10 000 m², soit 93 appartements, 66 parkings et 1 443 m² de surfaces réservées à des bureaux ou des services de proximité répondant aux demandes du quartier. La réception de l'immeuble est prévue fin 2019.



Développements

Au cours de l'année, les projets de développement pour compte propre de la SIR ont connu des avancées significatives.

The Inside

94
Appartements

95
Parkings



Avenue Marcel Thiry 204-206 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

L'immeuble a été réceptionné en juin 2017. Les premiers locataires sont entrés en juillet 2017. Comme son voisin The Horizon, l'immeuble The Inside connaît un grand intérêt auprès des locataires. 68 des 94 unités sont louées, affichant un taux d'occupation de plus de 70%. www.theinside.be

The Pulse

96
Appartements

66
Parkings



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

Anciennement connu sous le nom Célidée, le projet The Pulse entend donner une nouvelle impulsion au quartier du Karreveld dans lequel il est situé. La réception des travaux de la première phase comptant 40 appartements a eu lieu en décembre 2017 et les premiers locataires ont emménagé en janvier 2018. Les deux phases suivantes seront livrées en février et mars. Le site comprend 93 appartements et 3 maisons, un jardin et une cour commune avec pistes de pétanque. Une crèche devrait s'installer prochainement au rez-de-chaussée de l'immeuble. Actuellement, 10 des 96 unités sont déjà louées. www.the-pulse.be.

Reine Astrid

40
Appartements

706 m²
de surfaces commerciales



Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

Les travaux de gros-œuvre se sont poursuivis tout au long de l'année 2017. L'immeuble comptera 40 unités, des commerces et une crèche au rez-de-chaussée. La réception des travaux est prévue au dernier trimestre 2018.

Marcel Thiry C2

47
Appartements

47
Parkings



Avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Forte de ses succès locatifs pour les deux immeubles voisins The Horizon & The Inside, la SIR a introduit une demande de permis d'urbanisme sur le morceau de terrain voisin de ce dernier. La demande de permis porte sur un immeuble comptant 47 appartements. La Commission de concertation réunie en décembre a émis un avis favorable sous conditions. Le permis est attendu pour le premier semestre 2018.

Jourdan 95 + Brunfaut

Nous référons au chapitre « Acquisitions » ci-dessus.



Gestion

Commercialisation et taux d'occupation¹



Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble de l'exercice 2017 s'élève à 90,49%, en amélioration par rapport à l'exercice 2016 (90,18%).

Comme la société mène une politique active de gestion de son portefeuille, celui-ci est composé d'immeubles présentant des taux d'occupation très différents :

- Les immeubles en exploitation courante regroupent la majorité des immeubles résidentiels et commerciaux
- Les immeubles loués à long terme regroupent les immeubles pour lesquels des baux d'une durée initiale supérieure à 9 ans ont été conclus ;
- Les immeubles «meublés court terme» regroupent l'immeuble Résidence Quartier Européen et Joseph II qui sont proposés à la location pour des périodes à partir de 90 jours
- Les immeubles en vente qui ne sont plus reloués en vue de faciliter leur commercialisation
- Les immeubles en rénovation qui ne sont pas non plus proposés à la location avant la fin des travaux
- Les immeubles qui font l'objet d'une première mise en location après la réception des travaux. En 2017, cela a concerné l'immeuble The Inside.

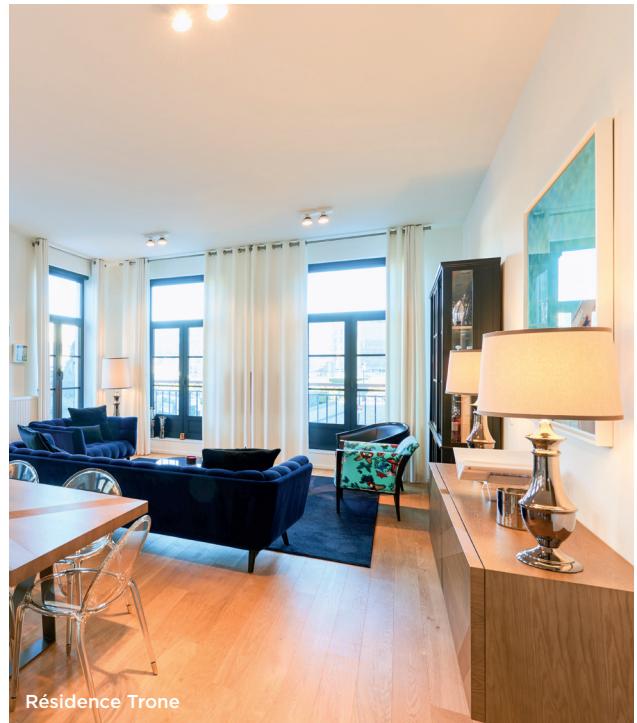
Les taux d'occupation de ces différentes catégories sont repris dans le tableau ci-dessous.

TOTAL 2017	
Immeubles en exploitation courante	95,33%
Bail LT	100,00%
Meublé CT	73,92%
Vente	84,66%
Rénovation	42,67%
1 ^{re} Occupation	69,93%
Total	90,49%

Pour rappel, pour les projets de développement, les locations ne commencent 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.

A 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 2017.

En 2017, 593 nouveaux contrats ont été conclus, dont 177 contrats concernaient une première occupation dans les immeubles The Inside, The Horizon et Liberty's. 416 contrats de bail ont été conclus dans des immeubles existants (rotations locatives).



Rajeunissement du portefeuille

L'essentiel des efforts de rénovation du portefeuille de la SIR se concentrent actuellement sur son portefeuille liégeois. Deux des quatre immeubles détenus dans cette ville font en effet l'objet d'une transformation fondamentale visant à les rendre conformes aux standards de marché. Les travaux dans les immeubles Léopold et Saint-Hubert 4 devraient s'achever fin 2018.

D'autre part, les appartements vides de l'immeuble Scheldevleugel à Oudenaarde font également l'objet d'une rénovation approfondie réalisée par phase.

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

Les travaux de la première phase concernaient 29 appartements et se sont achevés à l'automne. La deuxième phase, 30 appartements, seront livrés fin février. Les derniers appartements seront rénovés à mesure de leur libération par les locataires actuels.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation de Home Invest Belgium est sensiblement plus « jeune » que la moyenne du marché puisque moins de 20% des biens n'ont pas été profondément rénovés au cours des 20 dernières années.

Gestion technique et administrative

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



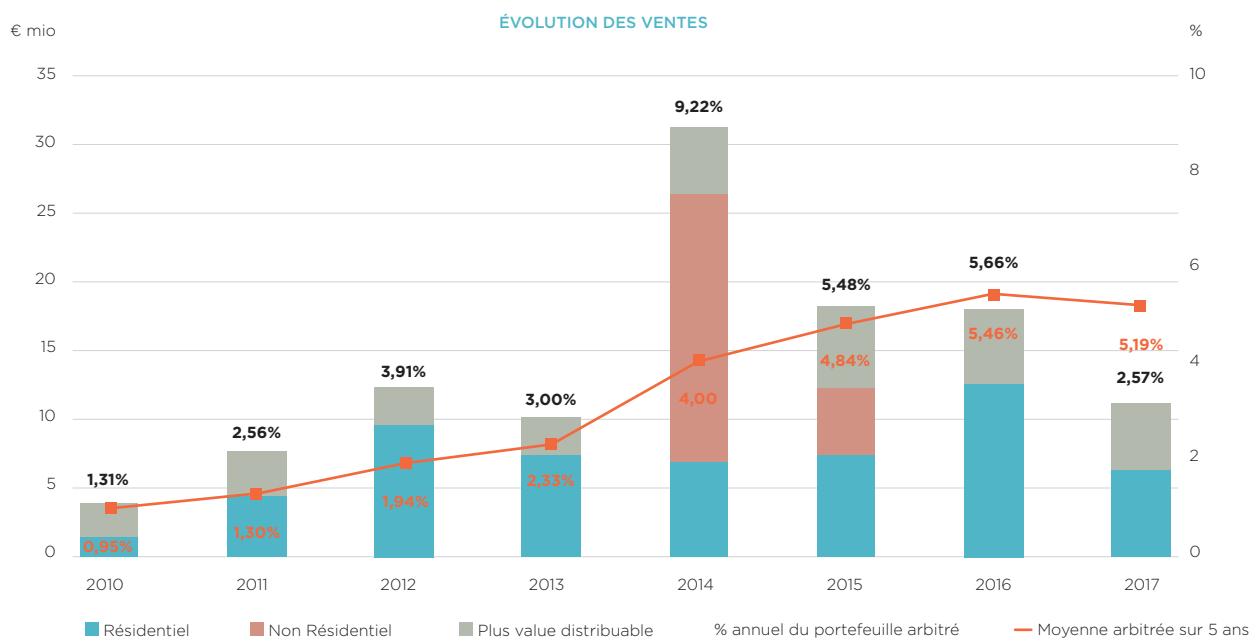
Ventes

Conformément à son 4^{ème} axe stratégique, visant l'arbitrage sélectif de son portefeuille, Home Invest Belgium a également poursuivi les activités de revente à la pièce de ses actifs (généralement des immeubles à appartements). Cette activité d'arbitrage a, cette année encore, permis de s'assurer de la liquidité du portefeuille de la société et de la pertinence des valeurs d'expertise.

Outre les immeubles Mélèzes (Woluwe-Saint-Lambert) et Birch house (Etterbeek) déjà en vente en 2016, deux nouveaux immeubles ont fait l'objet d'un programme d'arbitrage en 2017. Il s'agit de Bosquet-Jourdan à Saint-Gilles qui comptait 26 appartements et un commerce et Jardins de la Cambre à Ixelles qui comptait 24 appartements et 4 bureaux.

Au total, pour l'année 2017, l'activité d'arbitrage a représenté un volume de 41 unités, soit 2,57% de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016. Les différentes ventes de l'exercice 2017 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 0,7 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus et de dégager un résultat distribuable de € 4,9 millions.

Synthèse des ventes	2017	2016	2015	2014	2013
Nombres de sites concernés par les ventes	6	7	10	9	13
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 11,3 mio	€ 18,2 mio	€ 18,5 mio	€ 31,6 mio	€ 10,3 mio



COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

	31/12/17	31/12/16
I. Revenus locatifs	22 683 114	18 979 691
III. Charges relatives à la location	-183 272	-178 922
RÉSULTAT LOCATIF NET	22 499 843	18 800 769
IV. Récupération de charges immobilières	136 764	86 482
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	598 574	660 864
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 769 775	-2 705 975
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-30 000	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	20 435 406	16 842 140
IX. Frais techniques	-1 086 011	-843 970
X. Frais commerciaux	-342 219	-406 804
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-289 436	-392 488
XII. Frais de gestion immobilière	-3 766 408	-2 780 000
XIII. Autres charges immobilières	19 853	-81 388
CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 464 220	-4 504 650
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14 971 186	12 337 491
XIV. Frais généraux de la société	-1 066 763	-845 488
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-112 236	-29 448
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	13 792 187	11 462 554
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	719 633	279 654
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ²	1 450 369	11 295 322
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15 962 188	23 037 530
XX. Revenus financiers	90 494	78 701
XXI. Charges d'intérêts nettes	-3 548 571	-3 048 453
XXII. Autres charges financières	-65 034	-65 705
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 226 658	-2 025 345
RÉSULTAT FINANCIER	-2 296 453	-5 060 803
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	13 665 735	17 976 727
XXIV. Impôts des sociétés	-361 199	-71 034
XXV. Exit tax	-81 555	0
IMPÔT	-442 754	-71 034
RÉSULTAT NET	13 222 981	17 905 693
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	13 222 981	17 905 693
RÉSULTAT NET PAR ACTION	4,14	5,69
Nombre d'actions moyen¹	3 190 318	3 147 897
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS	9 826 322	8 356 062
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION	3,08	2,65
RÉSULTAT DISTRIBUTUABLE	14 829 888	13 856 552
RÉSULTAT DISTRIBUTUABLE PAR ACTION	4,65	4,40

¹ Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 11 712 actions en auto contrôle.

² Le détail des variations de la juste valeur des immeubles de placement est repris à la page 15.

Commentaires sur le compte de résultats consolidés

Le résultat locatif net

Les revenus locatifs s'élèvent à € 22,7 millions, contre € 19,0 millions en 2016 (+19,5%). L'augmentation est le fruit des nouvelles acquisitions et de la pleine exploitation des projets de développement livrés en 2016.

Les charges relatives à la location sont quasi identiques à 2016 à € 0,2 million.

Le résultat locatif net s'élève ainsi à € 22,5 millions pour € 18,8 millions un an plus tôt, en augmentation de 19,7%.

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 € 2,8 millions.

Une partie de ces précomptes (€ 0,6 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 en augmentation de 58,1% par rapport à 2016.

En conséquence, le résultat immobilier s'élève à € 20,4 millions contre € 16,8 millions un an plus tôt, en augmentation de 21,3%.

Les charges immobilières

Les frais techniques recouvrent les frais d'entretien à charge du propriétaire et les frais de rénovation. Ils totalisent € 1,1 million, en augmentation par rapport à 2016 ; année 2016 qui avait enregistré proportionnellement peu de frais techniques.

Les frais commerciaux sont en diminution de 15,9% et s'élèvent à € 0,3 million. Ils comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux, la publicité 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 € 0,3 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 € 3,8 millions, en hausse par rapport à 2016 suite à la croissance du portefeuille.

Au total, les charges immobilières progressent de 21,3%, atteignant € 5,5 millions par rapport aux € 4,5 millions de 2016.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 15,0 millions, en augmentation de 21,3% par rapport au résultat de € 12,3 millions enregistré en 2016.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les frais généraux de la SIR englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et à la gestion de la société. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de la SIR (Euronext Brussels, autorité de contrôle, taxe d'abonnement au SPF Finances, etc.), les honoraires du commissaire, des conseillers et de l'expert immobilier agréé de la SIR. Ils progressent par rapport à 2016 et s'élèvent à € 1,1 million et ce, entre autres, suite à des frais exceptionnels de publication et aux honoraires payés pour les études liées aux nouveaux dossiers acquis.

Il en résulte un résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille, de € 13,8 millions, par rapport au résultat noté fin 2016 de € 11,5 millions, soit une belle progression de 20,3%.

Le résultat d'exploitation

Le résultat sur portefeuille est à nouveau positif et s'élève à € 2,2 millions. Il se compose d'une part des plus-values réalisées par rapport à la dernière juste valeur de € 0,7 million et, d'autre part, de la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement. La valeur d'investissement déterminée par nos experts progresse à nouveau et ce à concurrence de quelques € 7,3 millions ; montant sur lequel nous appliquons la correction des droits de mutation pour obtenir la juste valeur.

Le résultat financier

Les revenus financiers de € 0,1 million comprennent les intérêts créditeurs perçus et les redevances de location financement. Les charges d'intérêt sont en augmentation de 16,4%, et ce consécutivement à l'augmentation de l'endettement, qui passe de € 203,4 millions fin 2016 à € 243,4 millions fin 2017.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers représentent un bénéfice purement latent, découlant de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture inefficaces au sens du référentiel IFRS. La perte est de € 1,2 million. La moins-value latente a diminué de € 1,2 million.

Au total, le résultat financier (négatif) est de € 2,3 millions.

Impôts

Les impôts progressent suite à l'intégration du portefeuille aux Pays-Bas pour lequel Home Invest Belgium est redevable de l'impôt des non-résidents. De plus, consécutivement à la fusion avec la filiale Home Invest Development, une Exit tax a été payée à concurrence de € 81.555.

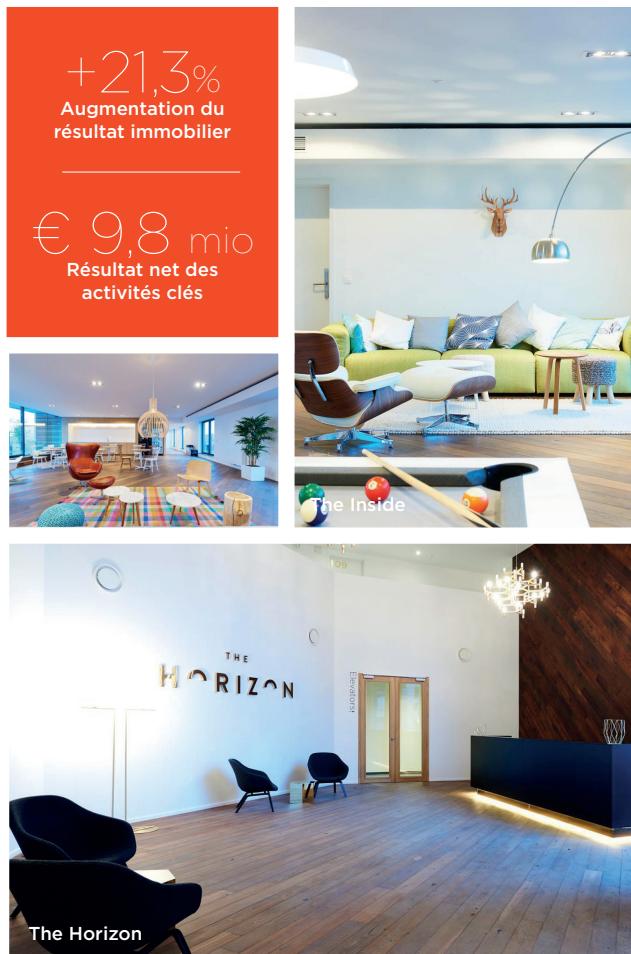
Le résultat net - le résultat net des activités clés - le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 13,2 millions.

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 € 9,8 millions après un exercice 2016 à € 8,4 millions.

Le résultat distribuable progresse de 7% pour s'élever à € 14,8 millions, contre € 13,9 millions il y a un an.

La part du résultat net des activités clés dans le résultat distribuable remonte à 66,3% en progression sensible par rapport à 2016 (60,3%).



BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF	31/12/17	31/12/16
I. Actifs non courants	459 002 506	409 872 451
B. Immobilisations incorporelles	416 024	278 118
C. Immeubles de placement	457 636 191	408 833 729
D. Autres immobilisations corporelles	391 371	102 316
E. Actifs financiers non courants	112 033	75 649
F. Créances de location-financement	446 887	582 639
II. Actifs courants	11 058 584	9 429 070
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	1 457 192
C. Créances de location-financement	135 752	135 243
D. Créances commerciales	3 326 818	3 169 636
E. Créances fiscales et autres actifs courants	376 707	842 449
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 183 786	3 437 814
G. Comptes de régularisation	35 521	386 735
TOTAL DE L'ACTIF	470 061 090	419 301 520
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE		
A. Capital	87 999 055	75 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	102 796 510	98 202 791
D. Résultat net de l'exercice	1 256 723	6 097 288
CAPITAUX PROPRES	216 955 487	205 202 333
PASSIF		
I. Passifs non courants	232 805 745	201 485 901
B. Dettes financières non courantes	224 745 100	192 205 885
a. Etablissements de crédit	185 000 000	152 500 000
c. Autres	39 745 100	39 705 885
C. Autres passifs financiers non courants	8 060 644	9 280 017
II. Passifs courants	20 299 859	12 613 287
B. Dettes financières courantes	10 673 829	712 226
a. Etablissements de crédit	10 000 000	0
c. Autres	673 829	712 226
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 106 746	10 385 458
b. Autres	8 106 746	10 385 458
E. Autres passifs courants	62 656	90 680
F. Comptes de régularisation	1 456 627	1 424 923
PASSIF	253 105 603	214 099 188
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	470 061 090	419 301 520
Nombre d'actions en fin de période ¹	3 288 146	3 147 897
Valeur nette	216 955 487	205 202 333
Valeur nette par action	65,98	65,19
Valeur nette ajustée par action²	68,43	68,14
Endettement	243 588 331	203 394 248
Taux d'endettement	51,82%	48,51%

¹ Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 11 712 actions en auto contrôle.

² Correspond à la Valeur nette ajustée pour exclure la juste valeur des instruments financiers de couverture.

Commentaires sur le bilan

Immeubles de placement

Durant l'exercice, la juste valeur des immeubles de placement est passée de € 408,8 millions au 31 décembre 2016 à € 457,6 millions au 31 décembre 2017, projets de développement inclus ; soit une augmentation de 11,9%, 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 2017, de la juste valeur des immeubles du portefeuille (+ € 0,7 million).

Au 31 décembre 2017, les immeubles de placement en exploitation totalisent € 423,1 millions, tandis que les projets de développement en cours s'élèvent à € 34,5 millions (contre respectivement € 381,3 millions et € 27,5 millions au 31 décembre 2016).

Relevons également que la société ne procèdera plus au reclassement vers la rubrique « actifs détenus en vue de la vente » des immeubles vendus à la découpe.

Les fonds propres

Au 31 décembre 2017, le capital de Home Invest Belgium, d'un montant de € 88,0 millions, est représenté par 3 299 858 actions, dont 11 712 actions sont détenues en autocontrôle et sont éliminées pour les calculs par action.

Les réserves progressent de 4,8%, à € 102,9 millions contre € 98,2 millions un an plus tôt, suite à l'affectation du résultat 2016. Notons par ailleurs le résultat reporté des exercices antérieurs, qui atteint à présent € 25,4 millions, soit € 7,69 par action, par rapport à € 25,9 millions l'an passé (-1,8%). Cette diminution s'explique par le reclassement d'instruments de couverture considérés comme efficaces en 2016, devenus inefficaces en 2017 et ce pour un montant de € 1,2 million.

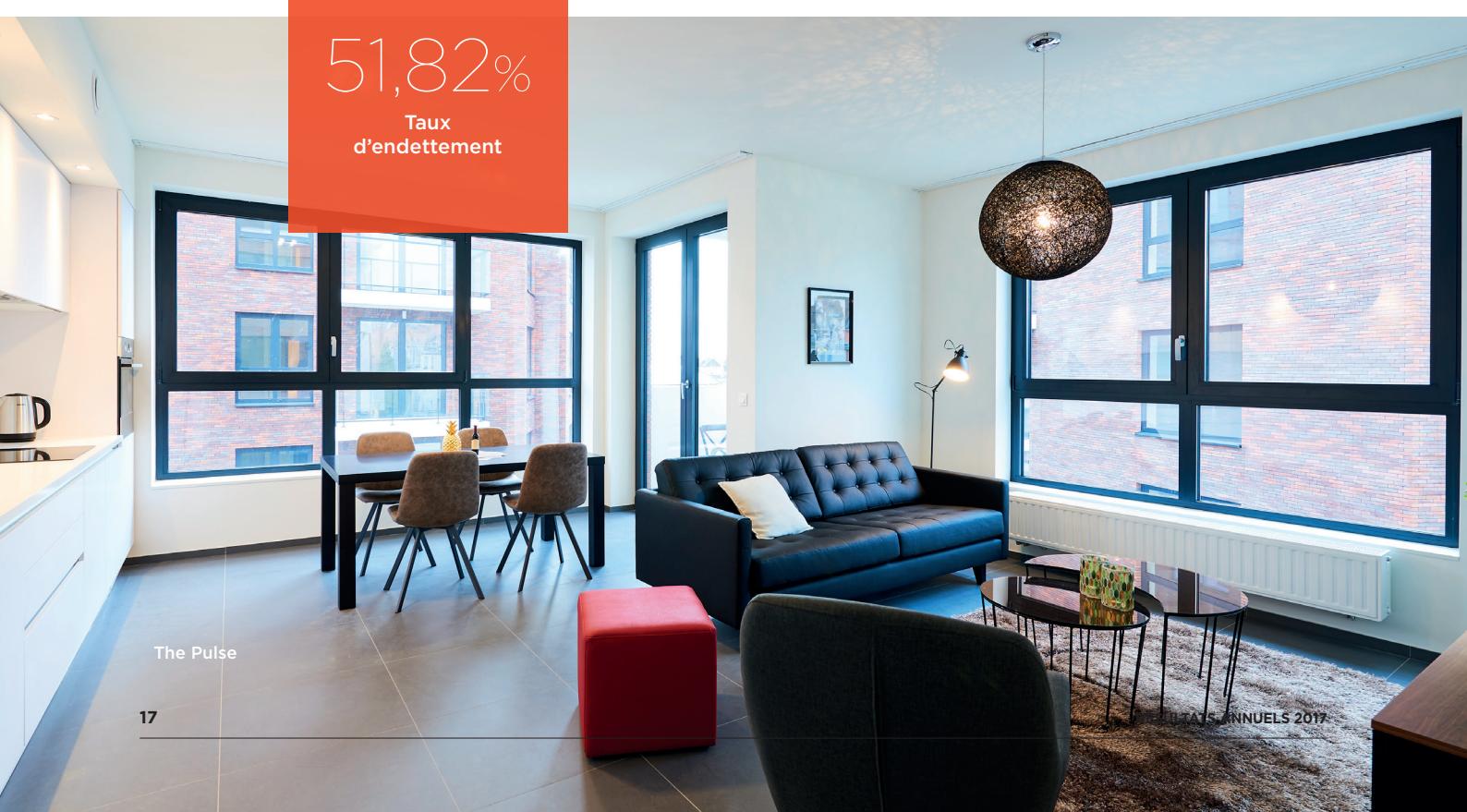
Enfin le résultat net de l'exercice s'élève à € 1,3 million. Il correspond au résultat net de l'exercice avant affectation soit € 13,2 millions diminués de l'acompte sur dividende payé en décembre 2017.

Taux d'endettement

Le ratio d'endettement est passé de 48,51% en 2016 à 51,82% en 2017. Cette hausse est la conséquence d'une part du financement des nouveaux immeubles de placement (passant de € 408,8 millions en 2016 à € 457,6 millions en 2017) et d'autre part du financement de l'acompte sur dividende payé en décembre 2017 et ce nonobstant les revenus générés par les loyers nets de charges et l'arbitrage sur portefeuille.

51,82%

Taux
d'endettement



DIVIDENDE & COURS DE BOURSE

Le 29 décembre 2017, dernier jour de cotation de l'exercice, le **cours** de clôture de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Brussels s'établissait à € 88,72, à comparer au cours de clôturé fin 2016 qui s'élevait à € 94,74.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 8 mai 2018 de distribuer un **dividende de € 4,50 brut par action**¹. Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance de 5,9% par rapport au dividende brut de € 4,25 distribué pour l'exercice 2016, le taux de distribution statutaire s'établissant pour 2017 à 96,54%.

Un acompte sur dividende payable en espèces de **€ 3,75 brut** a été distribué le 6 décembre 2017.

Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 8 mai 2018 et sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2017, la distribution du solde du dividende de **€ 0,75 brut** par action sera proposée ; ce qui résultera en un dividende total pour l'exercice 2017 de **€ 4,50 brut** par action. Le solde de dividende sera **payable à partir du 18 mai 2018** contre remise du coupon 24.

Évolution de l'action en 1999-2017

Return (€) ²	Valeur nette par action dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut	Return par action ³	Return en% pour l'actionnaire ⁴
Comptes consolidés en IFRS	2017	€ 65,23	€ 1,88	€ 4,50	10,07%
	2016	€ 64,69	€ 2,30	€ 4,25	10,50%
	2015	€ 63,35	€ 0,96	€ 4,00	7,95%
	2014	€ 62,39	€ 1,79	€ 3,75	9,14%
	2013	€ 60,60	€ 5,12	€ 3,50	15,54%
	2012	€ 55,48	€ 0,90	€ 3,25	7,60%
	2011	€ 54,58	€ 2,65	€ 3,00	10,88%
	2010	€ 51,93	€ 1,42	€ 2,75	8,26%
	2009	€ 50,51	€ 0,16	€ 2,43	5,14%
	2008	€ 50,35	€ -2,17	€ 2,36	0,36%
	2007	€ 52,52	€ 3,21	€ 2,30	11,17%
	2006	€ 49,31	€ 3,35	€ 2,24	12,16%
Comptes statutaires en Belgian GAAP	2005	€ 45,96	€ 4,17	€ 2,19	14,47%
	2005	€ 46,91	€ 4,24	€ 3,47	11,41% ⁵
	2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	16,32%
	2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	8,77%
	2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	6,79%
	2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	8,98%
	2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	9,46%
	1999	€ 34,46			

¹ Soit € 3,15 net après déduction du précompte mobilier en vigueur à cette date

² Sur base de chiffres consolidés à partir de 2005.

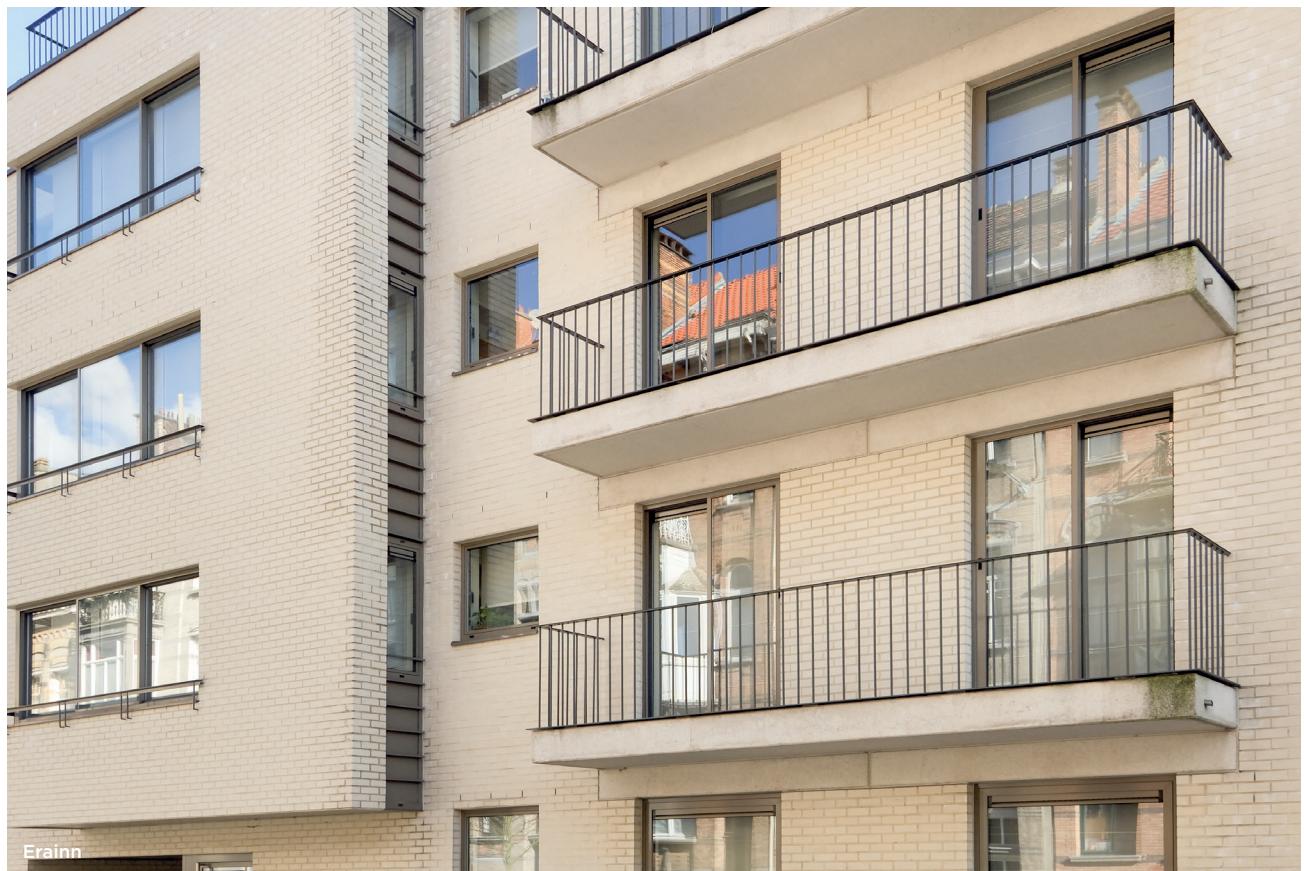
³ Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette par action pendant l'exercice.

⁴ Idem, divisé par la valeur nette par action en début d'exercice.

⁵ Ramené sur douze mois (12/19).

Données par action en 2010-2017

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Cours de bourse (en €)								
Le plus élevé	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Le plus bas	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Au dernier jour de l'exercice	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Cours moyen	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Rendement du dividende brut¹	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividende (en €)								
Brut	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Net ²	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
Volume								
Volume journalier moyen	779	747	1058	996	703	1136	902	833
Volume annuel	198 650	191 851	270 860	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
Nombre d'actions total au 31 décembre	3 299 858	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	€ 293 millions	€ 311 millions	€ 293 millions	€ 269 millions	€ 232 millions	€ 217 millions	€ 197 millions	€ 171 millions
Free float	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Vélocité³	12,09%	11,55%	17,41%	16,42%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Pay out ratio (au niveau statutaire)	96,54%	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 A partir du 1^{er} janvier 2017, le précompte mobilier est passé à 30%.

³ Nombre d'actions traitées / free float.

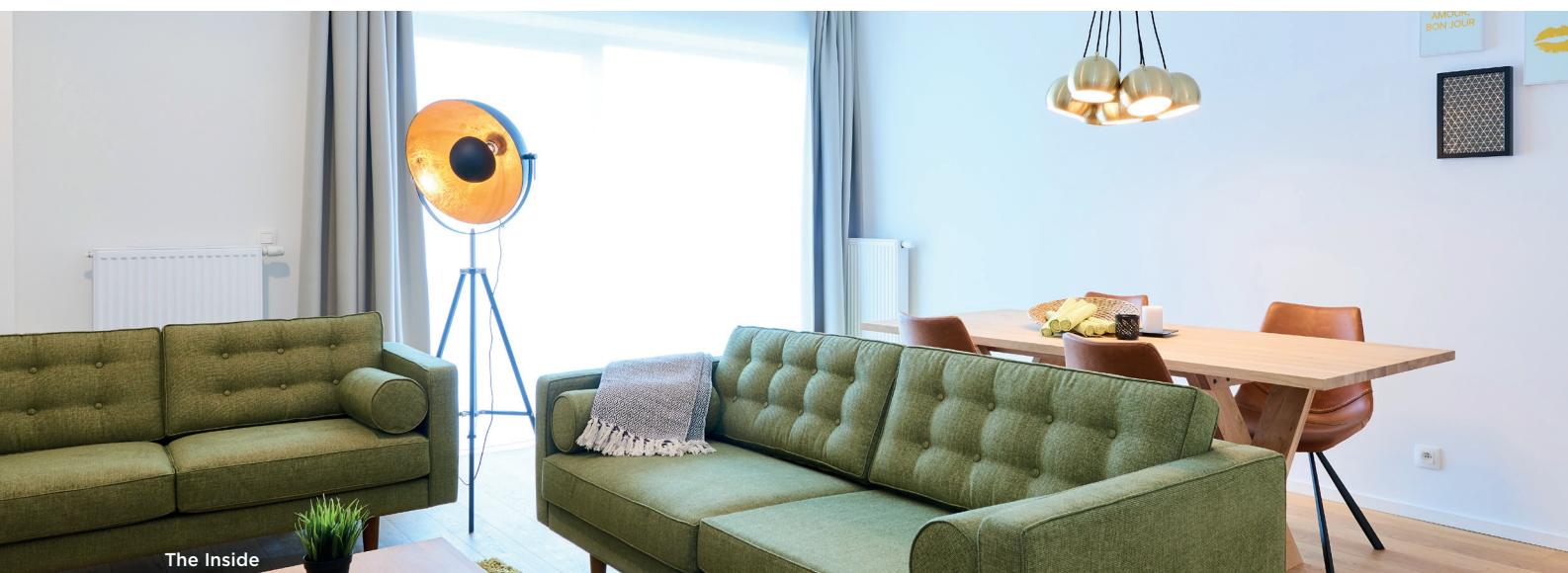
ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 2017 et le registre des actionnaires, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit depuis le 14 septembre 2017 :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten¹		
BMVO 2014 Burgerlike Maatschap	880 965	26,70%
Stavos Luxembourg	510 960	15,48%
VOP SA	257 462	7,80%
M. Hans Van Overstraeten	102 575	3,11%
M. Johan Van Overstraeten	6 640	0,20%
M. Bart Van Overstraeten	1 231	0,04%
M. Liévin Van Overstraeten	1 095	0,03%
	871	0,03%
AXA Belgium SA^{1,2}	537 830	16,30%
M. Antoon Van Overstraeten¹	121 916	3,69%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan¹	102 792	3,12%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,56%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,56%
Autres actionnaires	1 656 355	50,19%
TOTAL GÉNÉRAL	3 299 858	100,00%

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



¹ Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

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

ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

En ce début d'année 2018, la société a poursuivi ses activités de recherche de nouvelles acquisitions, de développement, de gestion de son portefeuille et d'arbitrage.

Le dernier Comité d'audit a pris connaissance de l'adaptation de certaines règles IFRS à partir de 2018. Une des modifications concerne la date de comptabilisation des ventes ; à partir de l'exercice 2018,

les ventes opérées devront être comptabilisées au moment de la signature de l'acte de vente et non plus au moment du compromis. Cette modification pourrait avoir un impact transitoire sur le volume des plus-values réalisées au cours de l'année 2018.

Aucun évènement marquant de nature à modifier sensiblement les perspectives de résultat de la SIR pour l'année à venir n'est intervenu.

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 stable conduisant à l'indexation des loyers.

Le marché acquisitif est soutenu par les taux d'intérêt qui restent à des niveaux historiquement bas et qui favorisent la capacité d'emprunt des ménages.

Conformément à sa politique de distribution de dividendes, le Conseil d'administration annoncera à la suite des résultats du 3^{ème} trimestre (25/10/2018) le niveau de l'acompte sur dividende payable en espèces en décembre 2018. Le solde de dividende sera décidé en mai 2019 par l'Assemblée générale ordinaire de la société, sur proposition du Conseil d'administration.

ATTESTATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire Grant Thornton, réviseurs d'entreprise représenté par Dirk Van den Broeck, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations

comptables reprises dans ce communiqué¹ n'appellent aucune réserve de sa part et qu'il délivrera une attestation sans réserve.

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.

Valeur nette (par action)

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

Valeur nette ajustée par action

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

Résultats net des activités clés (par action)

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

XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement XXIII. Variation 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.

Coût moyen de l'endettement

Le coût moyen des dettes financières est obtenu en divisant la charge des dettes financières de l'année de 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 cette dette financière moyenne calculée sur 365 jours.

¹ Cette déclaration ne peut toutefois pas être considérée comme une opinion portant sur le caractère complet ou suffisant des informations publiées dans le présent communiqué de presse.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2018

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 30 mars
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2017	mardi 8 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2018	mardi 8 mai
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2017	vendredi 18 mai
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2018	jeudi 6 septembre
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2018	jeudi 25 octobre

2019

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2018	jeudi 21 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 29 mars
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2018	mardi 6 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2019	mardi 6 mai
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2018	vendredi 17 mai
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2019	jeudi 5 septembre
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2019	jeudi 24 octobre

POUR TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE

Sophie Lambrihs
Chief Executive Officer
Tél: +32.2.740.14.51
E-mail: sla@homeinvest.be | Boulevard de la Woluwe 46/11
B - 1200 Bruxelles
www.homeinvestbelgium.be



A 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 destiné au marché locatif. Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 450 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. Son portefeuille est situé en Belgique et aux Pays-Bas. Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels [HOMI] et bénéficie du statut fiscal belge SIR.