



RÉSULTATS ANNUELS 2018

Information réglementée
Sous embargo jusqu'au 21/02/2019 17:40

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille immobilier dépasse le seuil de € 540 millions.

PROGRESSION DU RÉSULTAT EPRA ET DU DIVIDENDE

- Augmentation du résultat EPRA de 7,3% à € 10,54 millions.
- Augmentation du dividende brut proposé par action vers € 4,75 une augmentation pour la 19^{ème} année consécutive.

AUGMENTATION DE LA VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (VAN)

- Croissance de la VAN IFRS par action vers € 81,81.
- Augmentation de la VAN EPRA par action à € 85,06.

DIMINUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

- Taux d'endettement de 50,16% (AR SIR) et de 48,90% (IFRS) au 31 décembre 2018.



HOME INVEST
BELGIUM

PROGRESSION FAVORABLE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT POUR COMPTE PROPRE

- Réception en 2018 de l'immeuble **The Pulse** (Molenbeek-Saint-Jean) composé de 96 appartements, dont 79 sont actuellement loués.
- Poursuite des travaux dans l'immeuble **The Crow'n** (Kraainem). La réception est prévue pour la fin du premier trimestre 2019.
- Début des travaux sur le site **Brunfaut** (Molenbeek). La réception est prévue pour le premier trimestre 2020.
- Début des travaux de démolition de l'immeuble **Meyers-Hennau** (Laeken). La réception est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2020.
- Le permis d'urbanisme pour le projet **Marcel Thiry C2** (Woluwe-Saint-Lambert) a été obtenu au cours de l'exercice écoulé. Le début des travaux est prévu vers le troisième trimestre 2019.
- La demande de permis pour la rénovation totale de la partie résidentielle de l'immeuble **Galerie de l'Ange** (Namur) a été introduite. Le permis est attendu dans le courant du troisième trimestre 2019.

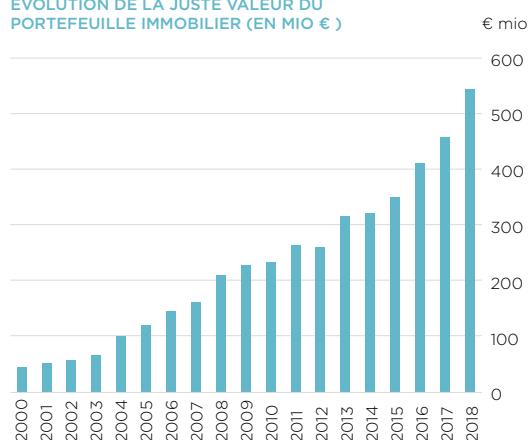
CONCRÉTISATION DE LA POLITIQUE D'EXPANSION PAR DIFFÉRENTES ACQUISITIONS

- Signature d'une convention sous réserve de conditions suspensives en vue de l'acquisition de la société anonyme **Be Real Estate**, propriétaire de quatre immeubles de type «appart-hôtels» à Bruxelles. La levée des conditions suspensives est prévue pour la fin du quatrième trimestre 2019.
- Acquisition de 51,43 % des actions de la société anonyme **Sunparks De Haan**, via une société nouvellement créée, dont Home Invest Belgium détient 50 % des actions (les autres 50 % sont détenues par Belfius Insurance (25%), TINC (12,5%) et DG Infra Yield (12,5%). Le solde des actions de Sunparks De Haan est détenu par un fonds privé français, géré par Atream.
- Acquisition de 100 % des actions de la société anonyme «**Immobilière Meyers-Hennau**», propriétaire d'un immeuble situé à Laeken.

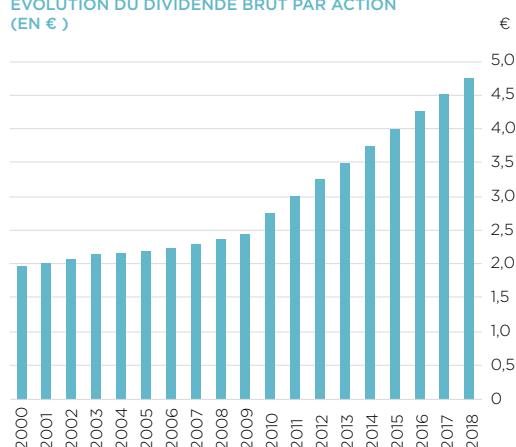


CHIFFRES CLÉS

ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (EN MIO €)



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION (EN €)



SOMMAIRE

Le portefeuille immobilier	4
Événements marquants de l'exercice 2018.....	5
Compte de résultats consolidés	11
Bilan consolidé	15
Dividende et cours de bourse.....	18
Actionnariat au 31 décembre 2018	19
Événements après la clôture de l'exercice.....	20
Perspectives	20
Attestation du commissaire	20
Agenda de l'actionnaire	21
Annexe 1.....	22

€ 4,75
Dividende brut
par action

€ 543
millions

Juste valeur du
portefeuille immobilier

€ 85,06
EPRA VAN
par action

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2018 Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 543,51 millions, comparé aux € 457,87 millions fin 2017, soit une augmentation de 18,7%.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/12/2018	31/12/2017
Juste valeur des immeubles de placement	€ 524,51 m	€ 457,87 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 490,36 m	€ 423,11 m
Projets de développement	€ 34,14 m	€ 34,76 m
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises - mise en équivalence	€ 19,00 m	€ 0,00 m
Total	€ 543,51 m	€ 457,87 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 490,36 millions, réparti sur 52 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 27,36 millions au 31 décembre 2018. Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 5,6%.

Au 31 décembre 2018 les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 64,6% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 15,2% en Région wallonne, pour 9,8% en Région flamande et pour 10,5% aux Pays-Bas.

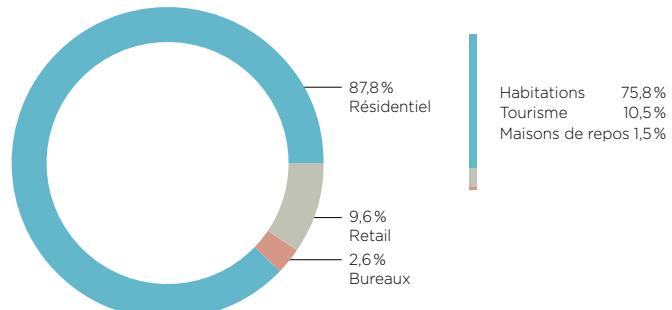
€ 490 millions
Immeubles de placement disponibles à la location

€ 34 millions
Projets de développement

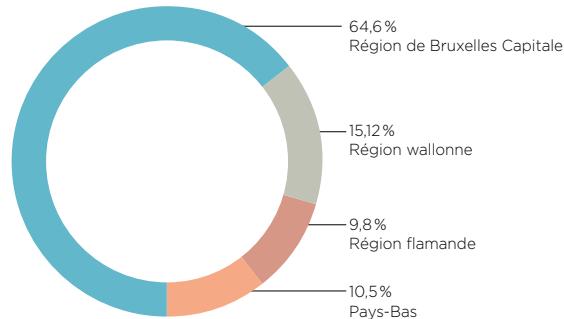


Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 87,8% d'immobilier résidentiel. La ventilation des immeubles de placement disponibles à la location, calculée sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme suit:

IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION PAR TYPE DE PROPRIÉTÉ



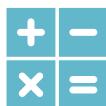
IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLE EN LOCATION - DISTRIBUTION GÉOGRAPHIQUE



The Horizon

¹ Le portefeuille immobilier se compose de (i) les immeubles de placement et (ii) les participations dans des entreprises associées et des coentreprises - mise en équivalence.
² Rendement locatif brut = (loyers bruts contractuels sur base annuelle + valeur locative sur espaces inoccupés) / (juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location).

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2018



Acquisitions

Be Real Estate SA



Aparthotel, Ambiorix Square, Bruxelles



Aparthotel, Grand Place - Bruxelles

Ambiorix Square - Grande Place - Régent - Montgomery, Bruxelles

Le 27 juin 2018, Home Invest Belgium a conclu un accord sous conditions suspensives pour la reprise de la société anonyme Be Real Estate. Cette société est propriétaire de quatre immeubles de type «appart-hôtel» (appartements meublés combinés à des services hôteliers tels que réception, nettoyage, blanchisserie, etc.), tous situés à Bruxelles.

Cette acquisition de 185 nouvelles unités, viendront s'ajouter au portefeuille de Home Invest Belgium.

Les immeubles continueront d'être gérés par BEAPART, via un droit d'emphytéose pour une durée de 27 ans, sous la marque B-Aparthotels. Au cours de la première année de l'emphytéose, l'opérateur procèdera à une rénovation profonde des lieux, tout en maintenant leur exploitation.

Il est prévu que les conditions suspensives soient levées à la fin du quatrième trimestre 2019. La valeur conventionnelle de l'immobilier a été définie à € 36 millions, sur base d'un loyer «triple net «fixe³ de € 1,84 million. L'acquisition sera financée par des dettes bancaires.

Grâce à cette acquisition Home Invest Belgium confirme sa **diversification** stratégique vers l'immobilier résidentiel au sens large, en ce compris le **secteur touristique résidentiel**. Une première étape vers ce segment a été concrétisée en 2016 avec l'acquisition des maisons de vacances dans Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas. Cette fois-ci Home Invest Belgium a préféré des résidences hôtelières urbaines, destinées tant aux touristes qu'aux hommes d'affaires.

Ce qui caractérise ces investissements est leur typologie qui se rapproche fort du segment résidentiel classique. Grâce à ce type d'acquisitions différentes opportunités s'offrent à Home Invest Belgium, à savoir soit une reconversion à long terme, soit des baux triples nets de longue durée conclus pour ce segment immobilier.

³ L'emphytote assume tout seul la responsabilité pour les frais, charges et réparations liés à l'immeuble (y inclus les grosses réparations comme le toit) durant la période totale du contrat.

Immobilière Meyers-Hennau SA



Le 3 octobre 2018 Home Invest Belgium a acquis le contrôle exclusif de la société anonyme « Immobilière Meyers-Hennau », propriétaire d'un immeuble à Laeken. La société dispose également des permis et des études qui prévoient la conversion de l'immeuble existant, après démolition, en un projet résidentiel comprenant 35 appartements, 11 maisons et 51 emplacements de parking, pour une surface totale au sol de ± 5.000 m². L'investissement total (acquisition, frais d'étude et travaux) s'élève aux environs de € 12 millions, et le rendement initial atteindra ± 5 % une fois que le bâtiment sera entièrement opérationnel. La réception provisoire des travaux est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2020.

Sunparks De Haan SA



Le 17 décembre 2018 Home Invest Belgium a acquis, via une société nouvellement créée, « De Haan Vakantiehuizen SA », dont elle détient 50 % des actions (les autres 50 % sont détenues respectivement par Belfius Insurance (25 %), l'investisseur en infrastructure coté TINC (12,5 %) et le fonds d'infrastructures DG Infra Yield (12,5 %)). La nouvelle société « De Haan Vakantiehuizen SA » détient 51,43 % des actions. Le solde des actions de cette société a été acquis par un fonds privé français, géré par Atream, gestionnaire de fonds immobiliers.

Sunparks De Haan SA est propriétaire d'un complexe de loisirs touristique avec une infrastructure commune, situé à De Haan. Ce complexe jouit d'une localisation unique à proximité immédiate de la mer. Le complexe de loisirs sera pris en location pour une période fixe initiale de 15 ans par Sunparks Leisure SA (une division du groupe de vacances Pierre & Vacances) sur base d'un accord « triple » net qui prévoit un mécanisme d'indexation.

Le complexe sera entièrement rénové et deviendra ensuite un village Center Parcs avec 4 Birdies.



Projets de développement

The Pulse



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

L'immeuble « The Pulse », livré début 2018, a été officiellement inauguré le 18 mai en présence des autorités communales et des premiers locataires. Ce projet concerne le redéveloppement d'un site de bureaux vers un complexe résidentiel moderne, qui comprend 93 appartements, 3 maisons et une crèche.

Les locataires bénéficient d'un jardin commun avec piste de pétanque. Une grande importance a été accordée à l'aspect « durable » : panneaux solaires et excellentes performances énergétiques. Actuellement, 79 des 96 unités sont louées. Plus d'informations sur le site web www.the-pulse.be.

The Crow'n



Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

Les travaux pour la construction et l'aménagement des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des 40 appartements aux étages se sont poursuivis tout au long de l'année 2018. La réception est prévue vers la fin du premier trimestre 2019.

Les cinq unités commerciales, dont une crèche et une agence bancaire, sont déjà louées.

Brunfaut



Rue Brunfaut 13-29 et Rue Fin 4-12 à 1080 Molenbeek

Les travaux sur le site Brunfaut ont démarré courant 2018 et se poursuivent selon le planning prévu. Ce projet comprend un ensemble résidentiel de 93 appartements, 66 emplacements de parking et 1 443m² de surface pour des bureaux ou des services de proximité qui répondent aux besoins du quartier. La réception est prévue au cours du premier trimestre 2020.

Parallèlement, et de concert avec la commune de Molenbeek, les charges urbanistiques seront investies dans la rénovation de la place. L'objectif étant de revitaliser ce quartier, notamment par l'aménagement d'un lieu de rencontre pour les habitants du quartier.

Meyers-Hennau



Rue Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Bruxelles

Les travaux de démolition ont démarré juste avant la fin de l'année. La réception provisoire des travaux est prévue au cours du quatrième trimestre 2020.

Jourdan 95



Rue Jourdan 95 à 1060 Saint-Gilles

Acquisition d'un projet rue Jourdan à Bruxelles. La demande de permis est en cours. Les négociations avec les autorités locales se poursuivent.

Marcel Thiry C2



Avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Le permis de construire a été obtenu en août 2018. Les travaux devraient démarrer aux alentours du troisième trimestre 2019.

Galerie de l'Ange



Rue de L'Ange 10, 16 et 20 – Rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur

La demande de permis pour la rénovation complète de la partie résidentielle a été introduite. Le permis est attendu début du troisième trimestre 2019.



Ventes

Au cours de l'année 2018, Home Invest Belgium a procédé à l'arbitrage sélectif de son portefeuille.

Au total pour l'année 2018, l'activité d'arbitrage a représenté un volume totalisant **€ 7,76 millions**. Les différentes ventes de l'exercice 2018 ont permis de comptabiliser une plus-value nette de € 0,61 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus et de dégager une plus-value de € 3,32 millions (augmenté avec les investissements activés). Cette plus-value contribue au résultat statutaire distribuable de la SIR.

Nous rappelons, suite aux modifications aux normes IFRS en vigueur depuis 2018, que les ventes ne peuvent être reprises dans les états financiers qu'au moment du passage de l'acte de vente. Auparavant, ces ventes étaient comptabilisées au moment de la signature du compromis de vente ou de la levée des conditions suspensives. En conséquence pour 2018, la période qui couvre ces ventes est raccourcie de 3 mois (période entre la convention et l'acte). La majorité des actes de vente signés au cours du premier trimestre 2018 concernait des conventions signées en 2017, et qui avaient déjà été comptabilisées dans les plus-values distribuables de cette même année. La part des plus-values dans le résultat distribuable qui découlent des ventes est donc inférieure en 2018 par rapport à 2017. Cet effet est temporaire et limité pour l'année 2018.



Gestion du portefeuille

Locations principales au cours de l'exercice écoulé

En 2018, **523 nouveaux baux** (sur un total de 1942 unités) ont été signés. 122 pour une première occupation (dans les nouveaux immeubles The Inside et The Pulse). Les 401 restants concernent un changement de locataire dans des immeubles existants. Le nombre important des nouveaux contrats locatifs (rotation de location) reflète la gestion active du portefeuille.

Comme locations principales conclues et/ou entrées en vigueur au cours de l'exercice écoulé, nous pouvons citer :

- les locations des unités commerciales dans l'immeuble **The Crow'n** (circa 1187 m²). Nonobstant le fait que cet immeuble n'a pas encore été livré, toutes les unités commerciales sont déjà louées ;
- le bail de l'immeuble **Melkriek** (maison de repos ; circa 1 971 m²) a été résilié par le locataire précédent le 1^{er} août 2018. Depuis le 15 octobre 2018 il est à nouveau loué comme établissement de santé aux conditions conformes au marché. La vacance locative a été de très courte durée ;
- la location, sans vacance locative, d'une unité commerciale (supermarché) sur le site de **Louvain-La-Neuve** (circa 636 m²) ;
- la location d'un espace commercial pour l'organisation de team building (circa 657 m²), dans l'immeuble **Haverwerf** à Mechelen pour une période de 9 ans ;
- l'extension du bail pour un espace de bureaux situé dans l'immeuble **Clos de la Pépinière** (circa 370 m²).



Taux d'occupation

Le **taux d'occupation moyen⁴** des immeubles **disponibles à la location** pour l'ensemble de l'exercice 2018 s'élève à **90,0 %**. Il est resté stable en comparaison à 2017 (90,5%). Ce taux est calculé sur les immeubles en cours de rénovation, ceux qui font l'objet d'une première commercialisation, ceux en vente et les meublés loués à court terme.

Le taux d'occupation moyen des **immeubles en exploitation⁵** s'est maintenu à un haut niveau (**96,4 %** en 2018 par rapport aux 95,3% en 2017).

Il est à préciser que la commercialisation des projets de développement ne commence que lorsque les travaux sont entièrement achevés. Les candidats-locataires ne sont intéressés qu'une fois le projet achevé, contrairement aux candidats-acquéreurs. Ceci explique les fluctuations dans les locations au cours des premiers mois après la réception définitive.

Grâce à sa gestion locative dynamique, Home Invest Belgium présente un taux d'occupation élevé pour l'exercice écoulé.

Rajeunissement du portefeuille

Actuellement, Home Invest Belgium rénove une partie de son patrimoine à **Liège**. L'immeuble Léopold fait l'objet d'une rénovation profonde, afin de répondre aux nouvelles normes du marché de l'immobilier résidentiel. Selon les prévisions, ces travaux devraient être achevés pour le troisième trimestre 2019. Les travaux de démantèlement de l'immeuble Saint-Hubert sont terminés. Il est actuellement en phase d'étude en vue d'une éventuelle profonde rénovation.

Home Invest Belgium a introduit une demande de permis pour une rénovation complète de la partie résidentielle de son immobilier à **Namur**. Le permis est attendu au début du troisième trimestre 2019.

Le plan de rénovation de l'immeuble Scheldevleugel à **Oudenaarde** se poursuit. La troisième phase a démarré. Au cours de cette phase, 12 appartements et studios seront complètement rénovés, ainsi que les parties communes de l'immeuble.

Le portefeuille d'immeubles de placement disponibles à la location de Home Invest Belgium est substantiellement «plus jeune» que la moyenne du marché. Plus de 75% du portefeuille immobilier n'atteint pas 20 ans ou a été entièrement rénové au cours des 20 dernières années.



⁴ Le taux d'occupation représente le pourcentage moyen sur une certaine période des loyers contractuels des espaces loués, par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués et la valeur locative estimée des espaces inoccupés.

⁵ Par le taux d'occupation des immeubles en exploitation nous entendons le taux d'occupation de la totalité des immeubles de placement disponibles à la location, hormis (i) les immeubles en cours de rénovation, (ii) les immeubles qui font l'objet d'une première commercialisation, (iii) les immeubles en vente et (iv) les appartements meublés loués à court terme.

Changements au sein du Management

CEO



Le 10 juillet 2018, de commun accord, Home Invest Belgium a mis un terme à sa collaboration avec Madame Sophie Lambrihs, Chief Executive Officer et Monsieur Nicolas Vincent, Chief Investment Officer.

Un nouveau Chief Executive Officer, Monsieur Sven Janssens, est en place depuis le 3 décembre 2018. Sven Janssens (46) est architecte de formation. En 2003, il s'oriente vers le property management pour le compte de Trevi Services NV. En 2006, il passe chez Leasinvest Real Estate, où il est nommé Head of Property Manager. Depuis 2016 il exerçait ses fonctions en tant que Chief Operating Officer.

CFO



Le 31 janvier 2019, Monsieur Jean-Luc Colson, CFO, a quitté Home Invest Belgium. Monsieur Preben Bruggeman a repris la fonction de CFO depuis le 7 janvier 2019.

Preben Bruggeman (34) dispose de plus de 10 ans d'expérience en finance. Il a démarré sa carrière à la banque Degroof comme analyste financier responsable pour le secteur immobilier. Ensuite il a rejoint le département corporate finance où il a joué un rôle important dans des transactions sur les marchés des capitaux et fusions et acquisitions. Depuis 2015 il occupait le poste de CFO et dirigeant effectif auprès de la SIR publique Qrf City Retail.

Fusion par absorption de sociétés comprises dans le périmètre

Le 12 décembre 2018 la fusion par absorption des sociétés comprises dans le périmètre Investers SA et Immobilière S et F fut approuvée par l'Assemblée Générale des Actionnaires des sociétés reprises et par le Conseil d'Administration de Home Invest Belgium. Ces fusions par absorption ont été réalisées avec un effet comptable et fiscal au 1^{er} juillet 2018.



COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

	2018	2017*
I. Revenus locatifs	24 286 604	22 683 114
III. Charges relatives à la location	-294 009	-183 272
RÉSULTAT LOCATIF NET	23 992 595	22 499 843
IV. Récupération de charges immobilières	170 800	136 764
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	577 974	598 574
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 016 662	-2 769 775
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-650	-30 000
RÉSULTAT IMMOBILIER	21 724 057	20 435 406
IX. Frais techniques	-1 099 527	-1 086 011
X. Frais commerciaux	-312 350	-342 219
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-340 659	-289 436
XII. Frais de gestion immobilière	-3 903 591	-3 766 408
XIII. Autres charges immobilières	-8 616	19 853
CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 664 743	-5 464 220
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16 059 314	14 971 186
XIV. Frais généraux de la société	-887 977	-1 066 763
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	285 005	-112 236
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 456 342	13 792 187
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	610 185	719 633
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ²	59 413 636	824 629
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-171 278	-774 669
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	59 852 543	769 593
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	75 308 885	14 561 780
XX. Revenus financiers	105 328	90 494
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4 672 338	-3 548 571
XXII. Autres charges financières	-55 202	-65 034
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 613 701	1 226 658
RÉSULTAT FINANCIER	-6 235 914	-2 296 453
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	69 072 971	12 265 327
XXIV. Impôts des sociétés	-295 246	-361 199
XXV. Exit tax	0	-81 555
IMPÔT	-295 246	-442 754
RÉSULTAT NET	68 777 725	11 822 573
Exclusion résultat sur portefeuille	-59 852 543	-769 593
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+1 613 701	-1 226 658
RÉSULTAT EPRA⁶	10 538 883	9 826 322
Nombre moyen d'actions ⁷	3 288 146	3 190 318
RÉSULTAT NET PAR ACTION	20,92	3,71
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	3,21	3,08
RÉSULTAT DISTRIBUTUABLE PAR ACTION⁸	4,28	4,66

* Conformément à la norme IAS 8 les chiffres de 2017 ont été retravaillés afin de tenir compte des obligations qui découlent de la norme IAS12 impôts différés.
Voir Annexe 1 pour plus de précisions.

⁶ Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Ce poste est utilisé conformément aux Best Practices Recommendations d'EPRA.

⁷ Le nombre moyen d'actions fut calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.

⁸ Le résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR.

Commentaire sur le compte de résultats consolidés

Résultat locatif net

Le résultat locatif net a augmenté de € 22,50 millions en 2017 à € 23,99 millions en 2018 (+6,6%). L'augmentation résulte de la location des projets de développement internes livrés et aux investissements réalisés en 2017, qui ont contribué à concurrence d'un exercice entier en 2018.

Résultat immobilier

Les charges locatives et les taxes normalement assumées par le locataire sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la SIR. Une partie de ces charges et taxes a cependant pu être refacturée à certains locataires, conformément à la législation en vigueur (commerces, bureaux et maisons de repos). Après déduction des charges non récupérables, le résultat immobilier a augmenté et s'élève à € 20,44 millions en 2017 contre € 21,72 millions en 2018 (+6,3%).

Charges immobilières et résultat d'exploitation des immeubles

Les frais techniques recouvrent les frais d'entretien, les frais de rénovation et les primes d'assurance à charge du propriétaire. Pour l'exercice écoulé ils s'élevaient à € 1,10 million.

Les frais commerciaux ont diminué à € 0,31 million. Ils comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion de nouveaux baux, les frais partagés des états des lieux, ainsi que les rémunérations des avocats désignés dans le cadre d'une gestion stricte de la location du portefeuille.

Les charges et taxes liées aux immeubles non loués se montent à € 0,34 million et concernent des charges qui incombent à la SIR pour des immeubles vacants. Cette vacance locative peut être liée soit au départ d'un locataire, soit au délai nécessaire pour trouver un premier locataire pour les projets nouvellement livrés ou après rénovation profonde.

Les frais de gestion immobilière représentent les frais de personnel et de fonctionnement, les honoraires du management, ainsi que les jetons de présence des administrateurs et les rémunérations payées pour la gestion d'un nombre d'immeubles confié à des tiers. Ils s'élèvent à € 3,90 millions.

Au total, les charges immobilières ont augmenté de 3,7%, atteignant € 5,67 millions en 2018 par rapport aux € 5,46 millions en 2017.

Le résultat d'exploitation des immeubles en 2018 s'élève à € 16,06 millions, en augmentation de +7,3% par rapport à 2017.

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Les frais généraux et autres frais et revenus opérationnels de Home Invest Belgium comprennent tous les frais et revenus qui ne sont pas directement liés à l'exploitation des immeubles et la gestion de la société. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de Home Invest Belgium (Euronext Brussels, Autorité des Services et Marchés Financiers, taxe d'abonnement auprès de l'SPF Finances, etc.), les honoraires du commissaire, les conseillers et les experts immobiliers agréés de la SIR. Ces frais s'élèvent à € 0,60 million en 2018, en diminution par rapport à 2017.

Il en résulte un résultat d'exploitation des immeubles avant résultat sur portefeuille de € 15,46 millions en 2018, soit une augmentation de 12,1% comparés aux € 13,79 millions noté fin 2017.

Résultat sur portefeuille

En 2018 un résultat sur portefeuille positif de € 59,82 millions a été enregistré.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,61 million en 2018. Ceci implique une plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur des immeubles vendus de 8,5% (sur un prix de vente net total de € 7,76 millions).

En 2018 Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement qui totalise € 59,41 millions, soit 13,0% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017. Cette variation positive est principalement la conséquence de l'ajustement par les experts immobiliers indépendants des rendements locatifs. Au 31 décembre 2018 les immeubles de placement disponibles à la location sont globalement évalués à un rendement locatif brut¹ de 5,6%.

Afin de contrôler les évaluations externes, qui peuvent avoir un impact important sur les résultats non distribuables de la société, le conseil d'administration a mis en place une procédure interne et un processus de contrôle en 2018.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,17 million. Dans cette rubrique sont reprises les variations des impôts différés.

¹ Rendement locatif brut = (loyers bruts contractuels sur base annuelle + valeur locative sur espaces inoccupés) / (juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location).

Résultat financier

Les charges d'intérêt ont augmenté. Ils passent de € 3,55 millions en 2017 à € 4,67 millions en 2018. Cette hausse est la conséquence d'une augmentation du montant moyen de l'encours des dettes financières. Le coût de financement moyen s'élève à 2,20 % en 2018.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -1,61 million en 2018. Ces variations découlent de l'évolution de la juste valeur des interest rate swaps.

Impôts

Les impôts ont diminué de € 0,44 million en 2017 à € 0,29 million en 2018.



€ 10,54
millions
Résultat EPRA



2,20%
Coût de
financement
moyen

The Pulse



Résultat net – résultat EPRA – résultat distribuable

Résultat net

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élève à € 68,78 millions en 2018, soit € 20,92 par action.

Résultat EPRA

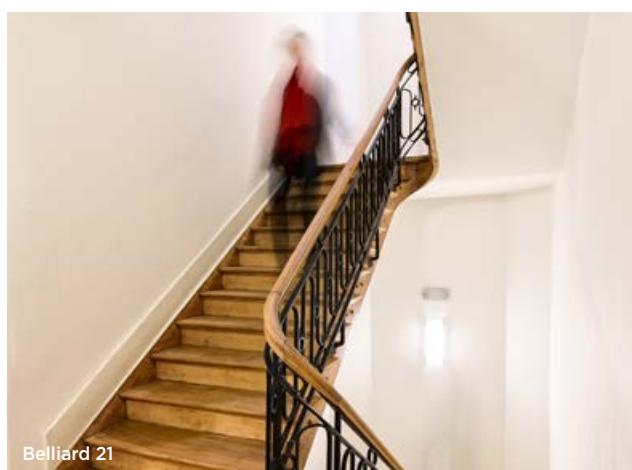
Après ajustement du résultat net avant (i) le résultat sur portefeuille et (ii) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, le résultat EPRA s'élève à € 10,54 millions pour l'exercice 2018, soit une augmentation de 7,3% par rapport aux € 9,83 millions en 2017.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 4,1%. Il passe de € 3,08 en 2017 à € 3,21 en 2018.

Résultat distribuable

Les ventes d'immeubles de placement réalisées en 2018 se soldent par une plus-value de € 3,32 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés). Ces plus-values réalisées contribuent au résultat statutaire distribuable⁹, soit la base pour la distribution du dividende.

Suite aux modifications aux normes IFRS en vigueur depuis 2018, les ventes ne peuvent être reprises dans les états financiers qu'au moment du passage de l'acte de vente. Avant, ces ventes étaient comptabilisées au moment de la signature du compromis de vente ou au moment de la levée des conditions suspensives qui pouvaient y figurer.



Belliard 21

Il en suit que pour cette année la période qui couvre ces ventes est raccourcie de 3 mois (période habituelle entre la convention et l'acte). La majorité des actes de vente signés au cours du premier trimestre 2018 concernait en effet des conventions signées en 2017, et qui avaient déjà été comptabilisées dans les plus-values distribuables de cette année-là. Par conséquent, la part des plus-values dans le résultat distribuable qui découlent des ventes est inférieure en 2018 à celle de 2017. Cet effet est temporaire et limité à l'année 2018.

Par conséquent, le résultat statutaire distribuable en 2018 a diminué à € 14,07 millions, par rapport aux € 14,87 millions en 2017.

Le résultat distribuable par action a diminué de € 4,66 à € 4,28 sur la même période.



The Horizon



Port Zélande

⁹ Le résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR.

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF	31/12/2018	31/12/2017*
I. Actifs non courants	544 868 654	459 231 235
B. Immobilisations incorporelles	462 356	416 024
C. Immeubles de placement	524 506 117	457 864 921
D. Autres immobilisations corporelles	353 420	391 371
E. Actifs financiers non courants	155 574	112 033
F. Créances de location-financement	391 187	446 887
I. Participations dans des entreprises associées et des coentreprises - mise en équivalence	19 000 000	0
II. Actifs courants	6 237 370	11 058 584
C. Créances de location-financement	55 700	135 752
D. Créances commerciales	1 036 607	3 326 818
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 881 629	376 707
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 239 503	7 183 786
G. Comptes de régularisation	23 932	35 521
TOTAL DE L'ACTIF	551 106 024	470 289 820
CAPITAUX PROPRES		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	269 003 279	215 555 079
A. Capital	87 999 055	87 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	99 653 847	102 796 510
D. Résultat net de l'exercice	56 447 178	-143 685
CAPITAUX PROPRES	269 003 279	215 555 079
PASSIF		
I. Passifs non courants	274 323 432	234 434 882
A. Prévisions	173 625	0
B. Dettes financières non courantes	263 284 316	224 745 100
a. Etablissements de crédit	223 500 000	185 000 000
c. Autres	39 784 316	39 745 100
C. Autres passifs financiers non courants	9 667 059	8 060 644
F. Impôts et obligations différés	1 198 432	1 629 138
a. Exit tax	167 282	854 469
b. Autres	1 031 150	774 669
II. Passifs courants	7 779 314	20 299 859
B. Dettes financières courantes	749 596	10 673 829
a. Etablissements de crédit	0	10 000 000
c. Autres	749 596	673 829
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5 301 051	8 106 746
b. Autres	5 301 051	8 106 746
E. Autres passifs courants	151 225	62 656
F. Comptes de régularisation	1 577 442	1 456 627
PASSIF	282 102 746	254 734 741
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	551 106 024	470 289 820
Nombre d'actions en fin de période ¹⁰	3 288 146	3 288 146
Valeur de l'actif net par action (IFRS)¹¹	€ 81,81	€ 65,56
Valeur de l'actif net par action (EPRA)¹²	€ 85,06	€ 68,24
Taux d'endettement (AR-SIR)¹³	50,16 %	51,80 %
Taux d'endettement (IFRS)¹⁴	48,90 %	51,80 %

* Conformément à la norme IAS 8 les chiffres de 2017 ont été retravaillés afin de tenir compte des obligations qui découlent de la norme IAS12 impôts différés.
Voir Annexe 1 pour plus de précisions.

¹⁰ Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 11.712 actions propres détenues par la société.

¹¹ Valeur de l'actif net par action (IFRS) = VAN (IFRS) ou la valeur nette selon IFRS.

¹² Valeur de l'actif net par action (IFRS) = VAN (EPRA) ou la valeur nette selon les Best Practices Recommendations d'EPRA.

¹³ Le taux d'endettement (AR-SIR) est le taux d'endettement calculé conformément à l'AR-SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

¹⁴ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR-SIR), mais basé sur et réconciliable avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

Commentaire sur le bilan consolidé

Juste valeur des immeubles de placement

Au cours de l'exercice 2018 la juste valeur des immeubles de placement (comprenant aussi les projets de développement) a augmenté de € 66,64 millions. Elle est passée de € 457,87 millions au 31 décembre 2017 à € 524,51 millions au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 14,6%.

Cette augmentation s'explique principalement par deux faits. D'une part une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement (voir le commentaire sur le compte de résultats consolidés), et d'autre part l'expansion nette du portefeuille immobilier via de nouveaux investissements (principalement la réalisation interne de projets de développement).

Participations dans des entreprises associées et des coentreprises - mise en équivalence

Le 17 décembre 2018 Home Invest Belgium, via la société nouvellement créée De Haan Vakantiehuizen SA, dont elle détient 50 % des actions, a réalisé l'acquisition de 51,43 % des actions de la SA Sunparks De Haan.

La participation de Home Invest Belgium s'élevait à € 19,00 millions au 31 décembre 2018. Cette participation est reprise dans la consolidation via la méthode de la mise en équivalence.

Capitaux propres

Au 31 décembre 2018 les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 269,00 millions, soit une augmentation de 24,8 % par rapport au 31 décembre 2017.

La valeur de l'actif net IFRS (VAN) par action a augmenté au cours de l'exercice 2018 de 24,8 % à € 81,81.

La valeur de l'actif net EPRA (VAN) par action a augmenté de 24,7 % à € 85,06 au cours de la même période.



Structure de financement

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) se monte à 50,16 %.

Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 48,90 % au 31 décembre 2018.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 239,59 millions pour financer de nouveaux investissements.

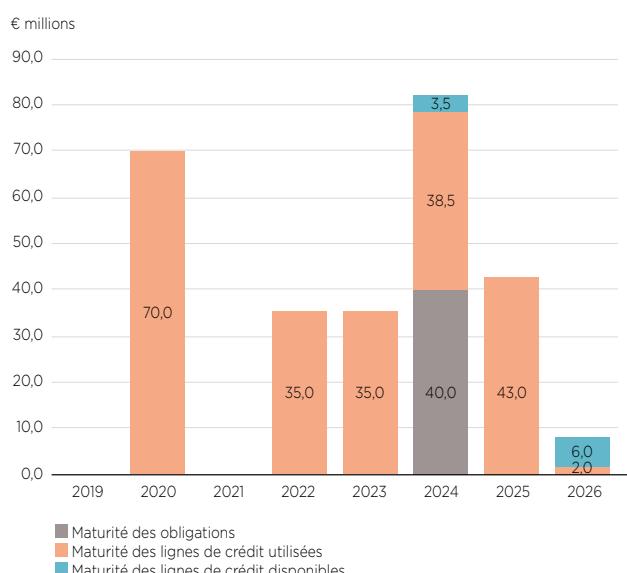
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme inférieur à 55%, et compte tenu des covenants bancaires à 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 60,79 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes

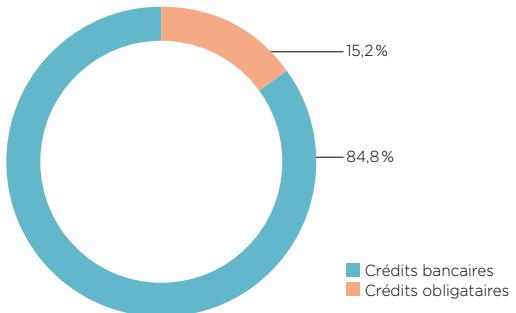
Au 31 décembre 2018 Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 263,28 millions qui se compose de:

- lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 223,50 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 5 institutions financières différentes avec des échéances bien étalées entre 2020 et 2026. Il n'y a pas d'échéance en 2019;
- un emprunt obligataire à concurrence de € 39,78 millions avec une maturité en juin 2024.

MATURITÉ DES DETTES



TYPE DE LA DETTE



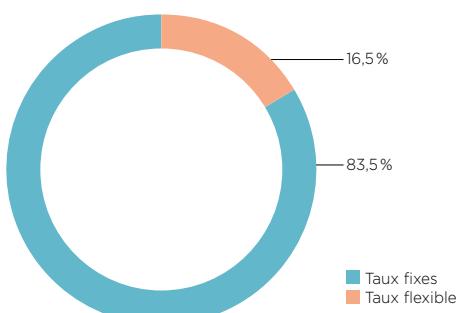
La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,3 ans.

Home Invest Belgium dispose de 9,5 millions de crédits disponibles non utilisés au 31 décembre 2018.

Couvertures de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2018 les dettes financières avaient un taux d'intérêt fixe à concurrence de 83,5% (soit pour € 220,0 millions), entre autres par l'utilisation d'Interest Rate Swaps comme instrument de couverture. Les taux d'intérêt fixes ont une moyenne pondérée de leur durée résiduelle de 5,9 ans.

TAUX FIXES/FLEXIBLES



La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 9,67 millions par une diminution des taux d'intérêts après la conclusion des couvertures.

Le conseil d'administration souhaite protéger la société au maximum contre une éventuelle augmentation des taux d'intérêt, via sa politique de couverture.

DIVIDENDE & COURS DE BOURSE

Au 31 décembre 2018 le **cours de bourse** de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Bruxelles s'élevait à **€ 91,40**, à comparer au cours de clôture fin 2017 qui s'élevait à € 88,72.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2019 de distribuer un **dividende** pour l'exercice 2018 de **€ 4,75 brut par action¹⁵** (par rapport à € 4,50 brut par action pour l'exercice 2017).

Un acompte sur dividende payable en espèces de € 3,75 brut a été distribué en date du 6 décembre 2018.

Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se tiendra le mardi 7 mai 2019, et qui sera amenée à approuver les états financiers de l'exercice 2018, la distribution du solde du dividende de **€ 1,00 brut par action** sera proposée, ce qui résultera en un dividende total pour l'exercice 2018 de € 4,75 brut par action. Le solde du dividende sera **payable à partir du 17 mai 2019** contre remise du coupon n° 26.

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

Données par action en 2013-2018

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Cours de bourse (en €)						
Le plus élevé	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35
Le plus bas	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27
Au dernier jour de l'exercice	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00
Cours moyen	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03
Dividende (en €)						
Brut	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50
Net ¹⁶	€ 3,3250	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750
Rendement du dividende brut¹⁷	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%
Volume						
Volume						
Volume journalier moyen	1 202	779	747	1 058	996	703
Volume annuel	306 477	198 650	191 851	270 860	254 159	179 166
Nombre d'actions total au 31 décembre	3 299 858	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809	3 056 143
Capitalisation boursière au 31 décembre	€ 302 millions	€ 293 millions	€ 311 millions	€ 293 millions	€ 269 millions	€ 232 millions
Free float¹⁸	50,19 %	50,19 %	52,54 %	49,21 %	48,96 %	50,24 %
Vélocité¹⁹	18,50 %	11,99 %	11,55 %	17,41 %	16,42 %	11,67 %
Pay out ratio (au niveau statutaire)²⁰	111,04 %	96,54 %	96,75 %	95,81 %	88,93 %	93,03 %

¹⁵ Ceci correspond à un dividende net de € 3,3250 par action sous déduction du précompte mobilier actuel de 30 %.

¹⁶ Depuis le 1^{er} janvier 2017 le précompte mobilier s'élève à 30 %.

¹⁷ Rendement en dividende brut = (Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice) .

¹⁸ Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (Nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

¹⁹ Vélocité = (Volume annuel) / (Nombre d'actions considérés comme Free Float).

²⁰ Pay-out ratio = (Dividende brut total pour l'exercice) / (Résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR).

ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018 le capital de Home Invest Belgium, pour un montant de € 89 949 294,75 millions, est représenté par 3 299 858 actions, dont 11 712 actions détenues par la société. Chacune de ces actions donne droit à un vote à l'Assemblée Générale et ces actions représentent ainsi le dénominateur pour des fins de notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence. Il n'existe pas d'options ou de warrants émis qui donnent droit à des actions.

Outre les seuils légaux, fixés à 5% et des multiples de 5%, la société prévoit un seuil statutaire de 3% pour des notifications de transparence relatives à l'application des provisions légales concernant la publication de participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Sur base des notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2018, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium s'établit comme suit:

ACTIONNAIRES ²¹	NOMBRE D'ACTIONS	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ²²	880 965	26,70%
AXA Belgium SA ²³	537 830	16,30%
M. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,69%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,12%
Autres actionnaires	1 656 355	50,19%
Total général	3 299 858	100,00%



²¹ Actionnaire ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

²² Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 97% par la société de droit commun BMVO 2014. La société de droit commun BMVO 2014 est contrôlée à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos et à 75% par la société de droit commun Van Overstraeten. La société de droit commun Van Overstraeten est contrôlée à 99,9% par la fondation Stichting Administratiekantoor Stavos. La 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. VOP NV est contrôlée à 99,9% par Stavos Luxembourg SA.

²³ AXA Belgium est une filiale d'AXA Holdings Belgium, elle-même filiale d'AXA SA.

ÉVÉNEMENTS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Événements après la clôture de l'exercice

Changements au sein du management

L'arrivée de Messieurs Sven Janssens et Preben Bruggeman, respectivement les 3 décembre 2018 et 7 janvier 2019, ouvre un nouveau chapitre pour Home

Invest Belgium. Tous les deux connaissent parfaitement le fonctionnement d'une société immobilière réglementée. Ils ont aussi le bon profil pour donner une nouvelle dimension à la SIR.

PERSPECTIVES

Le Conseil d'Administration confirme sa confiance dans l'évolution continue 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 croissante, ce qui entraîne l'indexation des loyers.

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

Conformément à sa politique de distribution de dividendes, le Conseil d'Administration pense annoncer le montant de l'acompte sur dividende, qui sera payé en espèces en décembre 2019, lors de la publication de ses résultats au 3^{ème} trimestre.

ATTESTATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire Grant Thornton, réviseurs d'entreprise représenté par Monsieur Philip Callens, a confirmé que son audit qui a été pleinement effectué, n'a pas donné lieu

à une correction importante qui devrait être apportée aux informations comptables, reprises dans ce communiqué de presse, et qu'il délivrera une attestation sans réserve.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2019

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 29 mars
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2018	mardi 7 mai
Déclaration intermédiaire: résultats au 31 mars 2019	mardi 7 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

2020

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2019	jeudi 20 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 3 avril
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2019	mardi 5 mai
Déclaration intermédiaire: résultats au 31 mars 2020	mardi 5 mai
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2019	vendredi 15 mai
Rapport financier semestriel: résultats au 30 juin 2020	jeudi 3 septembre
Déclaration intermédiaire: résultats au 30 septembre 2020	jeudi 22 octobre

POUR TOUT COMPLÉMENT D'INFORMATION

Sven Janssens
Chief Executive Officer
Tél: +32.2.740.14.51
E-mail: sja@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 et dans certaines formes d'hébergement touristique. Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 540 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.

ANNEXE 1

Conformément à la norme IAS 8 la rubrique I.F. Impôts différés fut retravaillée pour un montant de € 1.629 k afin de tenir compte des obligations qui découlent de la norme IAS12 impôts différés sur les immeubles de Port Zélande aux Pays-Bas (€ 775 k) ainsi que les passifs d'exit tax relatifs aux participations S&F Immobilière (€ 228 k) et Investors SA (€ 625 k).

Le passif d'exit taxe S&F Immobilière SA a été repris dans la rubrique C. Immeubles de placement. Le passif d'exit taxe Investors SA a été repris dans la rubrique XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement. Les impôts différés relatifs aux immeubles de Port Zélande ont été repris sous la rubrique XIX. Autre résultat sur portefeuille.

	2017 (RETRAVAILLÉ)	2017	Δ
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	457 864 921	457 636 191	228 730
Capitaux propres			
D. Résultat net de l'exercice	-143 685	1 256 723	-1 400 408
I. Passifs non courants			
F. Impôts et obligations différés	1 629 138	0	1 629 138
a. Exit tax	854 469	0	854 469
b. Autres	774 669	0	774 669
Résultat d'exploitation			
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	824 629	1 450 369	-625 740
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-774 669	0	-774 669