



PROFIL

La référence dans l'immobilier résidentiel

Home Invest Belgium est une société immobilière belge réglementée (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels.

En tant que propriétaire d'un portefeuille de quelque € 646 millions répartis en Belgique et aux Pays-Bas, Home Invest Belgium met à la disposition de ses locataires des biens neufs, durables et de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium dispose d'un avantage compétitif de taille : elle développe également elle-même ses projets en vue de stimuler la croissance de son portefeuille immobilier.

La société souhaite offrir à ses actionnaires un rendement au moins équivalent à celui généré par un investissement direct dans un bien résidentiel, sans tous les tracas liés à la gestion de ce type d'investissement.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles (HOMI), bénéficie du statut fiscal belge de société immobilière réglementée publique (SIR) et ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

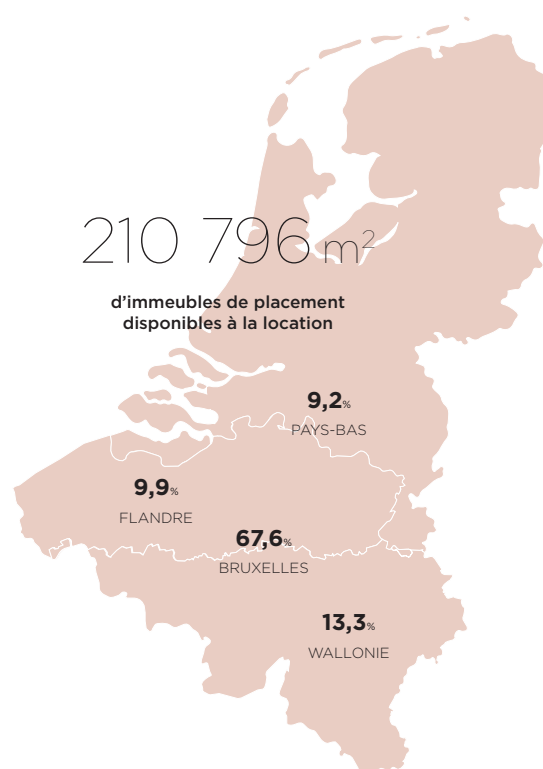


TABLE DES MATIÈRES

Profil	3
Facteurs de risque	4
Aperçu	16
Rapport de gestion	24
Rapport immobilier	38
L'action en bourse	58
Déclaration de gouvernance d'entreprise	64
EPRA - Indicateurs de performance	82
États financiers	88
Document permanent	132

FACTEURS DE RISQUE



Gestion proactive

En tant qu'investisseur immobilier, Home Invest Belgium exerce ses activités dans un environnement en constante évolution. Cela comporte certains risques. La réalisation de ces risques est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur la société, ses activités, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats.

Home Invest Belgium évalue régulièrement son exposition à ces risques dans le cadre de sa gestion générale, des décisions d'investissement et de cession, de ses sources de financement et des actions qui doivent être prises pour éviter que les risques ne se réalisent et/ou pour au moins en atténuer l'incidence.

Cette liste des risques repose sur des informations connues au moment de la rédaction de ce rapport. D'autres risques inconnus et improbables ou des risques dont il n'est pas supposé qu'ils pourraient avoir une influence défavorable sur la société peuvent survenir. La liste des risques ne peut pas être perçue comme une liste exhaustive.

FACTEURS DE RISQUE

Risques de marché.....	6
Risques liés au portefeuille immobilier	6
Risques liés aux locataires et aux baux.....	9
Risques liés à la réglementation et à la situation politique.....	10
Risques financiers	12
Risques liés à l'organisation interne	15

1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1. Risque d'inflation

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

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

1.2. Risque de concentration

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires. Le portefeuille comporte deux locataires dont le loyer représente au 31 décembre 2020 plus de € 1,0 million. Les plus importants locataires sont Center Parcs Netherlands avec des loyers contractuels annuels de € 2,9 millions (10,8 % des loyers contractuels totaux) pour un seul ensemble immobilier (Port Zélande) aux Pays-Bas, suivi de Be-Apart représentant au total € 1,7 million de loyer (6,4 % des loyers contractuels) pour 4 immeubles en Belgique (pour plus de détails, nous renvoyons au Rapport immobilier).

Ce risque de concentration est également limité par la diversification géographique du portefeuille immobilier.

2. RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

2.1 Choix inappropriés d'investissements ou de développements pour compte propre

Description du risque

Une erreur dans le choix d'investissements ou de développements pour compte propre se traduit par une inadéquation avec la demande sur le marché, avec comme effets négatifs potentiels : (i) un accroissement du vide locatif, (ii) une baisse des revenus locatifs et du prix de vente du bien et, par conséquent, (iii) une diminution des revenus de la société.

Maîtrise du risque

Ce risque est limité par les facteurs suivants :

- chaque acquisition d'immeuble fait toujours l'objet d'une analyse stratégique, accompagnée d'une due diligence (audit) technique, juridique, fiscale et comptable ;

- les évolutions sur le marché locatif font l'objet d'un suivi attentif et les projets de développements sont adaptés, si nécessaire, pour mieux correspondre aux besoins du marché ;
- chaque bien immobilier à acquérir ou à développer fait l'objet d'une valorisation interne et externe (par un expert indépendant) ;
- diversification des actifs :
 - maximum 20 % du portefeuille immobilier de la société peut être investi dans un complexe immobilier (législation sur les SIR) ;
 - le conseil d'administration a fixé des limites pour les projets de développement pour compte propre :
 - maximum 12,5 % du portefeuille immobilier peut être investi dans un projet de développement ;
 - maximum 25 % du portefeuille immobilier peut être investi dans les projets de développement.

2.2. Risque lié aux opérations de fusion, apport et scission

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations :

- chaque transaction a toujours fait l'objet d'une analyse de due diligence technique, juridique, fiscale et comptable;
- la société s'emploie à obtenir les garanties contractuelles nécessaires de la part du cédant contre les passifs occultes.

2.3. Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

Description du risque

L'obsolescence du portefeuille immobilier peut avoir pour conséquence : (i) une attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et/ou acquisitif, (ii) un impact négatif sur le taux d'occupation, (iii) une augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier, (iv) la juste valeur des immeubles baisse et, par conséquent, (v) un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium maîtrise ce risque grâce à :

- l'entretien régulier ou la rénovation de ses immeubles et le remplacement systématique des équipements obsolètes;
- la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des projets de développement pour compte propre;
- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société.

2.4. Variation négative de la juste valeur des immeubles

Description du risque

La société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles. Une variation négative de la juste valeur des immeubles aura un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

Maîtrise du risque

Ce risque est limité par les facteurs suivants :

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son patrimoine immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter ses revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations ou la vente de ses actifs;
- La vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée vers des actifs et des projets de développement de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables;
- les fluctuations des valeurs de marché sont compensées par la diversification du portefeuille, sur le plan géographique également.

2.5. Risque de destruction des immeubles

Description du risque

Le risque existe que les immeubles soient détruits (totalement ou partiellement) entre autres par un incendie, une catastrophe naturelle, un accident, un acte terroriste. Dans ce cas, il y a un risque de perte de revenus locatifs et, par conséquent une baisse du résultat net de la société accompagné d'une baisse de l'actif net de la société et d'une hausse du taux d'endettement.

Maîtrise du risque

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la SIR soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités, est couvert par des polices d'assurance adéquates, assurant leur valeur de reconstruction à neuf (hors terrain) et la vacance locative pendant la reconstruction du bâtiment. Les polices sont conclues par la société ou, pour les biens faisant partie de copropriétés, par les associations de co-propriétaires.

2.6. Risque lié aux autorisations administratives

Description du risque

Dans le cadre de ses activités de développement, Home Invest Belgium est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives (urbanistiques, environnementales et autres) préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement, de rénovation ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable.

Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'arrêt de projets dont les études ont généré des coûts, et dès lors avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de Home Invest Belgium.

Maîtrise du risque

Ce risque est limité par (i) l'intégration dans les études de faisabilité de délais prudents pour l'obtention des permis, (ii) le suivi journalier par les équipes internes de ces dossiers d'obtention de permis et (iii) le recours à des conseillers externes spécialisés.

2.7. Risque lié à la réalisation de travaux (gestion défaillante d'un projet)

Description du risque

Une gestion défaillante d'un projet de rénovation ou de développement peut avoir comme conséquence : (i) une augmentation des coûts opérationnels de la société, (ii) une diminution de la rentabilité du projet, et (iii) un report de la réception des travaux ou du projet et par conséquent de l'encaissement des loyers relatifs à ces immeubles (ce qui a un impact négatif sur le résultat de la société).

Maîtrise du risque

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

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

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

2.8. Risque de défaillance des cocontractants autres que les locataires (entrepreneurs de travaux, etc.)

Description du risque

Un manquement ou une faillite d'un entrepreneur ou d'un fournisseur avec lequel la société a conclu un contrat peut avoir un impact sur le timing d'exécution des travaux et, le cas échéant, sur le budget de ces travaux.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium atténue ce risque par (i) une sélection rigoureuse des corps de métier, (ii) dans la mesure du possible, en faisant appel à différents entrepreneurs pour un chantier et (iii) par la demande de garanties financières.

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

Description du risque

Chaque année, plusieurs centaines d'appartements neufs sont commercialisés. Ils sont majoritairement vendus à des investisseurs privés qui les mettent ensuite sur le marché locatif, créant potentiellement un risque de suroffre.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium est en permanence attentif à l'équilibre entre l'offre et la demande sur les marchés locatifs locaux de ses investissements. Ce paramètre joue aussi un rôle dans ses décisions d'achat et de vente.

3. RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX

Le chiffre d'affaires de Home Invest Belgium est constitué de loyers générés par la location à des tiers (particuliers, pouvoirs publics, commerçants, sociétés, ambassades et délégations étrangères, exploitants de maisons de repos, exploitants de centres de vacances).

3.1. Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium essaie de limiter ce risque en prenant les mesures suivantes :

- les investissements de la société sont diversifiés, tant du point de vue sectoriel que du type de locataires visés, toujours dans le respect de la législation applicable en la matière;
- elle sélectionne rigoureusement ses locataires sur base d'une analyse de leur capacité financière (à savoir leur capacité à payer régulièrement le loyer dû);
- elle demande à chaque locataire une garantie bancaire correspondant en principe à deux mois de loyer;
- les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle;
- les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement;
- elle dispose d'une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés.

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

3.2. Risque de vacance locative

Description du risque

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

- un départ pourrait impliquer des frais imprévus (frais de commercialisation, de remise en état ou de rénovation);
- la recherche de nouveaux locataires pourrait prendre un certain temps, période pendant laquelle les charges liées aux biens non loués sont à charge du propriétaire;

- les nouveaux locataires pourraient négocier un loyer inférieur ou des gratuités;
- la vacance locative prolongée d'un bien résulte dans la baisse du taux d'occupation¹ du portefeuille immobilier, ce qui peut influencer négativement les résultats.

Maîtrise du risque

Compte tenu du très grand nombre de locataires, des perspectives démographiques en Belgique et du fait que le logement constitue, par hypothèse, un besoin essentiel, le risque de voir la vacance locative augmenter de manière significative peut être considéré comme faible.

La société mène une politique de gestion commerciale proactive en vue de maintenir un taux d'occupation élevé. Pour ce faire, elle fait appel à son expérience afin d'adapter l'offre à la demande du marché.

3.3. Risque lié au taux de rotation

Description du risque

La durée normale des baux est essentiellement fonction du type de surfaces concernées et s'établit habituellement comme suit :

- 1 ou 9 an(s) pour les baux de résidence principale;
- 3 à 12 mois pour les appartements meublés;
- 9 ans renouvelables trois fois pour les baux commerciaux;
- 3 ans minimum pour les surfaces de bureaux; et
- 9 à 27 ans pour les maisons de repos.

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

Maîtrise du risque

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

4. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ET À LA SITUATION POLITIQUE

4.1. Réglementation

Description du risque

La société est soumise à des législations et des réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux. Cela vaut notamment en matière comptable, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.

L'évolution et le non-respect de la réglementation exposent la société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Cela pourrait influencer négativement l'activité de la société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.

Maîtrise de risque

Home Invest Belgium s'est doté en interne des compétences nécessaires pour veiller au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticiper l'évolution de ces législations (veille réglementaire). Il fait également régulièrement appel à des conseillers externes.

4.2. Régime des SIR

Description du risque

Depuis le 2 septembre 2014, la société a été agréée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (« FSMA ») comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIRP » ou « SIR publique de droit belge ». En vue de conserver ce statut, la société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« loi SIR »), telles que modifiées de temps à autre, qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise. Répondre

(en permanence) à ces exigences spécifiques dépend notamment de la capacité de la société à gérer avec succès ses actifs et son endettement et du respect strict des procédures de contrôle internes strictes. Il se pourrait que la société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation (de nature financière ou autre).

Home Invest Belgium est exposé, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la loi SIR, dont les conséquences sont difficiles à estimer. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément comme SIR publique. La perte d'agrément comme SIR publique est, en règle générale, considérée dans les conventions de crédit de la société comme un événement qui rend les crédits conclus par la société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la société. En cas de perte d'agrément, la société perdrait également l'avantage du statut fiscal particulier applicable à la SIR publique (voir paragraphe 4.3).

Maîtrise du risque

Les compétences du personnel et le respect des procédures strictes de contrôle interne permettent à Home Invest Belgium de gérer, avec succès, ses actifs et son endettement, et de répondre ainsi à ces exigences spécifiques.

Elle a en outre mis en place, le 8 avril 2009, un comité d'audit, nonobstant la dispense en vertu de l'article 7:99 du Code des Sociétés et des Associations.

La société ne peut pas atténuer à elle seule le risque d'évolution de la loi SIR. Elle pallie ceci en suivant de près les évolutions législatives prévues sur le plan local (Belgique et Pays-Bas) et européen et en étant membre actif de différentes associations professionnelles, en particulier BE-REIT Association ASBL, dont l'un des objectifs est la défense des intérêts du secteur des SIR.

4.3. Régime fiscal

Description du risque

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

En tant que SIR publique résidentielle, Home Invest Belgium bénéficie d'un régime fiscal spécifique dont certains aspects présentent des risques spécifiques.

Dans le cadre de la gestion des risques, elle prend en compte l'exit tax, qui est due en cas de fusion par absorption d'une autre société immobilière sur ses plus-latentes et les réserves non-taxables. En cas d'absorption par Home Invest Belgium d'une filiale immobilière, l'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567 729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées. La « valeur réelle » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « valeur réelle » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de HOME Invest Belgium.

Les fusions intervenues depuis 2018 sont taxées au taux de 12,5 %. Pour les fusions à compter du 1er janvier 2020, un taux majoré de 15 % s'applique.

En outre, les règles concernant la contribution supplémentaire de crise ont été modifiées. Celle-ci a été réduite de 3 % à 2 % à partir de l'année d'imposition 2019. Toutefois, cette contribution sera supprimée à partir de l'année d'imposition 2021, qui est liée à la période imposable qui commence le 1er janvier 2020 au plus tôt.

Les risques liés à la réglementation comprennent les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur, notamment en matière de fiscalité.

Les dividendes qui sont distribués sont soumis à un précompte mobilier de 30 %.

Maîtrise du risque

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

4.4. Réglementation urbanistique et environnementale

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

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

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

4.6. Risque de déflation

Description du risque

En cas de déflation, ou encore, en cas de blocage total ou partiel des loyers fixés par les pouvoirs publics, la croissance des revenus locatifs pourrait être freinée.

Maîtrise du risque

La législation d'application sur les baux ne comprend à ce jour pas de loyer plancher en cas de déflation.

5. RISQUES FINANCIERS

5.1. Taux d'endettement

Description du risque

Le taux d'endettement (SIR-AR) de Home Invest Belgium ne peut légalement pas dépasser 65 %. La société risque de perdre son statut de SIR en cas de dépassement du ratio de 65 %.

Les termes de l'émission obligataire du 18 juin 2014 prévoient un taux d'endettement consolidé de 65 % maximum. Si Home Invest Belgium ne respecte pas cet engagement, chaque obligataire a le droit, par notification écrite à la société, d'exiger le remboursement de la valeur nominale des obligations augmentée des intérêts courus (le cas échéant) à la date de paiement, sa dette étant immédiatement exigible et remboursable sans autre formalité, sauf s'il a été remédié à ce défaut avant la réception de la notification par Home Invest Belgium.

Selon les dispositions contractuelles de certains crédits de la société, la marge sur ces crédits sera automatiquement augmentée si le taux d'endettement dépasse certains seuils.

Home Invest Belgium a conclu avec des institutions bancaires des conventions de crédits qui, pour certaines, prévoient une limite d'endettement de 60 %.

Maîtrise du risque

Le taux d'endettement de Home Invest Belgium (au sens de l'arrêté royal du 13 juillet 2014) est indiqué au point 3.3 du rapport de gestion. Au 31 décembre 2020, il s'élève à 52,40 %. Cette partie indique également la capacité d'endettement théorique supplémentaire de Home Invest Belgium, compte tenu du taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou les covenants bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi chaque trimestre et l'évolution du taux d'endettement sera fixée en fonction de la procédure d'approbation de chaque grand projet d'investissement. Si le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier avec un calendrier d'exécution doit être établi décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal) décision du 13 juillet 2014). Home Invest Belgium a soumis le plan financier à la FSMA en mars 2021, après que le taux d'endettement consolidé ait dépassé le seuil de 50 %. Le commissaire a établi un rapport spécial sur le plan financier, confirmant qu'il a vérifié la préparation du plan (notamment en ce qui concerne sa base économique) et que les chiffres de ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de Home Invest Belgium.

5.2. Risque de liquidité

Description du risque

Le risque de liquidité implique que Home Invest Belgium ne dispose plus, à un moment donné, des moyens financiers nécessaires et ne puisse plus obtenir les financements nécessaires afin d'honorer ses dettes courantes.

Lignes de crédit

Il existe un risque de non-renouvellement des lignes de crédit. D'autre part, les marges de crédit peuvent augmenter au moment du renouvellement des lignes de crédit à échéance.

En outre, il y a un risque d'annulation, de résiliation ou de révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des engagements (« covenants ») qui ont été négociés dans le cadre de ces contrats de financement.

Home Invest Belgium est donc, en cas de non-respect de ses obligations et, plus généralement, en cas de défaut aux termes des présents contrats, exposée au risque d'un remboursement anticipé forcé de ces prêts.

Émission obligataire

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Home Invest Belgium a procédé, le 18 juin 2014, à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de € 39,8 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée initiale de 10 ans arrive à échéance le 18 juin 2024.

Émission de billets de trésorerie (Treasury Notes)

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Home Invest Belgium a procédé à l'émission de billets de trésorerie (Treasury Notes) pour un montant de € 30,0 millions, avec des dates d'échéance en 2021.

Il est possible que Home Invest Belgium ne puisse rembourser les obligations ou les billets de trésorerie (Treasury Notes) à la date d'échéance. La documentation contractuelle de l'émission obligataire et des billets de trésorerie (Treasury Notes) prévoit en outre qu'en cas de changement de contrôle de la société, les titulaires d'obligations et de billets de trésorerie (Treasury Notes) peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.

Maîtrise du risque

Au 31 décembre 2020, Home Invest Belgium disposait de € 327,0 millions en lignes de crédit :

- lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 248,0 millions. Les lignes de crédit bilatérales prélevées ont été conclues avec 6 institutions financières avec des échéances étalées entre 2020 et 2027. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2021.

- La prochaine échéance est en 2022 ;
- un emprunt obligataire pour un montant de € 40,0 millions qui expire en juin 2024 et un emprunt obligataire dans le cadre du programme EMTN de 9,00 millions d'euros arrivant à échéance en 2028 ;
 - des billets de trésorerie (Treasury Notes) pour un montant de € 30,0 millions. Bien que les billets de trésorerie (Treasury Notes) (dont l'échéance est fixée en 2021) soient de nature court-terme, le montant total émis est couvert par des lignes de crédit long terme (back-up lines) dont la maturité excède la maturité du programme.

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

Compte tenu du statut juridique de la SIR et compte tenu de la nature des biens dans lesquels Home Invest Belgium investit, le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est limité.

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

Le risque de liquidité pour la SIR est qui plus est limité par :

- la diversification des sources de financement ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes ;
- la préservation d'une relation durable avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière ;
- l'échéance de la dette financière, la durée moyenne du financement de la société s'élevant à 4,2 ans ;
- l'analyse régulière par la société de la structure de la dette, pour négocier, avant les échéances de ses lignes de crédit, un refinancement aux conditions du marché.

5.3. Risque de change

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium se composant uniquement d'immeubles situés en Belgique et aux Pays-Bas, tous les baux et lignes de crédit étant libellés en euros, la société n'est pas exposée au risque de change.

5.4. Risque de contrepartie

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Même si ce risque peut être considéré comme réduit,

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

5.5. Risque lié à la variation des taux d'intérêt

Description du risque

Les taux d'intérêt à court et à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer fortement. Si l'on excepte l'emprunt obligataire, toutes les dettes financières de Home Invest Belgium sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR). Cela permet à Home Invest Belgium de profiter d'éventuels taux favorables, mais cela implique potentiellement un risque de hausse des charges financières en cas de hausse des taux.

Maîtrise du risque

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

Le conseil d'administration s'est donc fixé pour objectif de maintenir la part des dettes financières à taux d'intérêt variable (non couvertes par des instruments de couverture) en dessous de 15 % de la juste valeur du portefeuille immobilier. Le risque de hausse des taux d'intérêt est couvert au moyen de swaps de taux d'intérêt (IRS).

5.6. Risque de variation de la juste valeur des instruments de couverture

Description du risque

Chaque variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture. Home Invest Belgium enregistre des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt si les taux en vigueur sont inférieurs à ceux qui servent au calcul des taux des IRS.

Ces variations peuvent donner lieu à une hausse des charges financières et, par conséquent, influencer le résultat, mais sont sans effet sur la trésorerie et sur le

résultat EPRA.

Maîtrise du risque

L'Annexe 25 des États Financiers récapitule la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse des taux d'intérêt entraînerait une hausse ou une baisse théorique de la valeur marchande des instruments de couverture financière.

À la clôture de l'exercice 2020, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 5,15 millions (montant qui aurait dû être payé pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2020) sur la valeur nette (cf. Annexe 25 des « États Financiers »).

5.7. Risque lié à la liquidité de l'action

Description du risque

Il s'agit de la difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse.

Pour l'exercice 2020, le volume total des actions de Home Invest Belgium échangées en bourse s'élève à 330 681, contre 313 180 pour l'exercice 2019.

Maîtrise du risque

Les mesures suivantes limitent ce risque :

- la SIR travaille activement sur sa communication externe (communiqués de presse, rencontres avec des analystes financiers, participation à des road shows) en vue d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs ;
- la SIR a un contrat avec KBC Securities, qui fait office de liquidity provider.

5.8. Risque lié à la distribution du dividende

Description du risque

Aux termes de l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, la distribution des dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Maîtrise du risque

Ce risque est contrôlé par les éléments suivants :

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

Pour plus d'informations sur le calcul dans le cadre de l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations et de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 et la marge restante, veuillez-vous référer aux annexes des comptes annuels statutaires.

6. RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION INTERNE

6.1. Risque lié au reporting

Description du risque

Des manquements en matière de reporting pourraient compromettre la pertinence des informations à disposition des dirigeants effectifs.

Maîtrise du risque

C'est pourquoi la société mène un processus de reporting interne et externe adéquat, avec des revues en cascade à différents échelons, tant internes (membres du personnel, direction effective, comité d'audit et conseil d'administration) qu'externes (Commissaire).

6.2. Risque lié à l'informatique

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

Un nouvel outil informatique a par ailleurs été mis en œuvre au sein de la société afin de davantage centraliser les données et automatiser le reporting. Plusieurs procédures et mécanismes ont été mises en place pour le suivi de cette implémentation.

6.3. Risque lié aux membres de l'équipe

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Ce risque est atténué par le suivi permanent de l'organisation interne par le management et par le conseil d'administration. Si une situation de départ se présentait, Home Invest Belgium aurait recours à l'externalisation de cette fonction et/ou au recrutement rapide d'un nouveau membre du personnel.

PANORAMA

Les points clés d'une année marquée par la croissance

L'année 2020 aura à nouveau été favorable à Home Invest Belgium. Le résultat locatif net est en croissance de 4,4% par rapport à l'année précédente et la juste valeur du portefeuille a franchi le cap des € 645,63 millions.

+4,4%

Augmentation
du résultat locatif net

+15,3%

Augmentation
du résultat EPRA

APERÇU

Lettre aux actionnaires.....	18
Chiffres-clés	19
Notre parcours	20
Stratégie	22

LETTR E A U X A C T I O N N A I R E S

L'année 2020 a été marquée par une forte croissance pour Home Invest Belgium. La juste valeur du portefeuille a augmenté de € 16 millions pour atteindre € 646 millions. Par rapport aux autres secteurs immobiliers, le marché résidentiel s'est révélé particulièrement solide durant la pandémie COVID-19. L'accent mis par la société sur l'immobilier résidentiel de qualité a permis d'assurer la stabilité en période de troubles. Sur le marché de l'immobilier, l'immobilier résidentiel est le secteur par excellence. Son approche intégrée, de l'investissement au développement en passant par la construction, la location, la gestion et la vente, permet à Home Invest Belgium de créer une plus-value pour l'actionnaires année après année, y compris en 2020. De plus, cette approche garantit un portefeuille de qualité : la moitié de nos immeubles a moins de 10 ans, un excellent baromètre de durabilité.

La majorité de son portefeuille, soit environ 67,6 %, se situe dans la Région de Bruxelles-Capitale. La plus grande part du marché locatif de qualité de Belgique s'y situe, et la capitale participe activement aux grandes tendances actuelles comme l'urbanisation et la démographie qui vont de pair avec une offre limitée de logements locatifs de qualité ; cette région offre encore suffisamment de possibilités d'expansion. D'autre part, Home Invest Belgium investit et développe dans des régions à caractère urbain qui disposent d'un marché locatif suffisamment important. C'est ainsi qu'Home Invest Belgium est à nouveau présente à Anvers et, depuis décembre 2020, à Turnhout.

Voici les réalisations qui ont marqué l'année 2020 :

- L'ouverture de « The Factory », une réalisation propre de 93 logements dans le quartier du Canal, à Molenbeek. Dans le cadre d'un accord unique avec la commune, nous sommes également responsables du projet de réaménagement de la « Place Blanche », en vue de revaloriser l'ensemble du quartier ;
- Rénovation du « Mosan » dans le centre historique de Liège ; réaménagement d'un bâtiment de notre portefeuille en une communauté résidentielle confortable pour 29 familles et une unité commerciale au rez-de-chaussée ;
- L'acquisition du projet de développement « Niefhout » à Turnhout ; 92 unités résidentielles à proximité de la gare, en partenariat avec le promoteur ION ;
- L'acquisition d'un bâtiment dans la rue Léon Theodor à Jette, actuellement loué à l'Athénée royal de Ganshoren et au Jim's Fitness. À l'expiration du bail, il sera converti en un projet à usage mixte comprenant environ 35 unités résidentielles et un rez commercial. Le début des travaux est prévu pour 2026.

Au 31 décembre 2020, le cours de bourse de l'action d'Home Invest Belgium s'élevait à € 115,50 (contre € 114,00 au 31 décembre 2019). La liquidité de l'action a augmenté avec un volume quotidien moyen de 1282 actions en 2020 (contre 1223 actions en 2019).

Compte tenu des solides résultats opérationnels de la société, le conseil d'administration a décidé d'augmenter le montant de l'acompte sur dividende, qui passe de € 3,75 à € 4,25 brut par action. Lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se tiendra le 4 mai 2021, qui

doit approuver les comptes annuels de l'exercice 2020, la distribution du solde du dividende brut de € 0,70 par action sera proposée, ce qui se traduirait par un dividende total de € 4,95 brut par action pour l'exercice 2020.

Dans le contexte de la pandémie de COVID-19, nous avons pris les mesures nécessaires pour protéger la santé de nos collaborateurs et de nos locataires et pour garantir la continuité de nos activités. Nos collaborateurs sont passés au télétravail depuis mars 2020 et grâce aux investissements réalisés dans la plate-forme informatique ces dernières années, cette transition s'est avérée assez simple.

Nous pouvons résumer la situation comme suit :

- La valeur de notre portefeuille immobilier s'est montrée particulièrement solide en 2020. Nous avons enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement pour un montant de 6,59 millions d'euros, principalement dans le segment de l'immobilier résidentiel ;
- Nous disposons d'une structure de financement équilibrée et d'une position de liquidité solide, avec 20 millions d'euros de lignes de crédit librement disponibles, sans échéance pour les lignes de crédit ou les obligations en 2020 et 2021. Les prochaines échéances sont en 2022. Le taux d'endettement s'élève à 52,40 % (AR SIR) et 50,97 % (IFRS) au 31 décembre 2020 ;
- La pandémie a d'abord entraîné un ralentissement des activités de location, qui ont toutefois pleinement repris au troisième trimestre. La crise sanitaire n'a eu pratiquement aucun impact sur le comportement de paiement ou sur les arriérés dans le segment résidentiel, notre marché principal. Dans le segment commercial, nous avons conclu des accords avec la majorité de nos locataires. Dans le segment touristique, un accord répondant à les attentes a également été conclu avec l'exploitant des parcs de vacances ;
- La rationalisation de l'organisation initiée il y a 2 ans porte ses premiers fruits et se traduit par une augmentation de la marge opérationnelle de 63,7 % en 2019 à 67,4 % en 2020.

Tout cela nous a permis d'enregistrer de solides résultats opérationnels en 2020, ce qui nous place en bonne position pour entamer l'année 2021. 2021 sera sans aucun doute une autre année de défis passionnants, mais grâce à notre portefeuille de qualité, notre organisation flexible et notre savoir-faire unique, nous envisageons l'avenir avec confiance.

Nous vous souhaitons une agréable lecture de ce rapport sur les événements de l'année 2020. Au nom du conseil d'administration et de toute l'équipe, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée au cours de l'année écoulée.



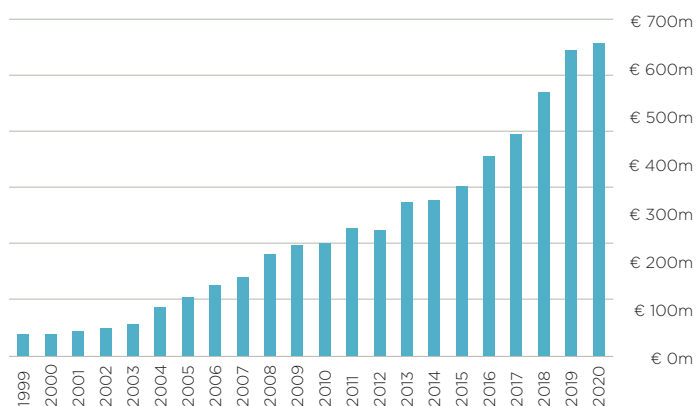
Sven Janssens
CEO et administrateur-
délégué



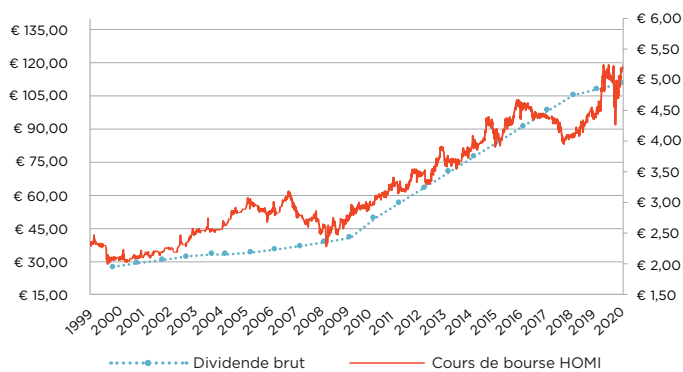
Liévin Van Overstraeten
Président du
conseil d'administration

CHIFFRES CLÉS

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



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION (EN €)



€ 310,17
millions
Fonds propres

€ 645,63
millions
Juste valeur
du portefeuille immobilier

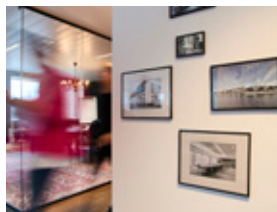
€ 96,59
EPRA NAV
par action

NOTRE PARCOURS

Faits marquants

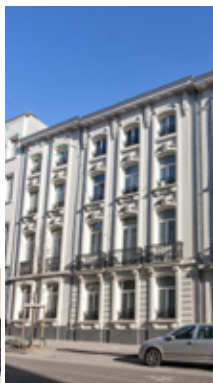
1999

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



2003

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



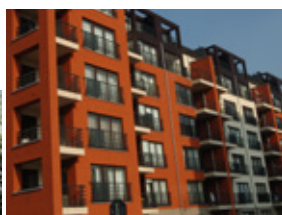
2008

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



2006

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



2005

Acquisition de l'immeuble Giotto à Bruxelles

2001

Acquisition de la Résidence Clos Saint-Géry à Ghlin



2007

Acquisition des immeubles Erainn et Voisin à Bruxelles



2009

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

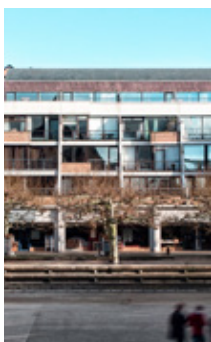


2011

Finalisation de la rénovation du complexe immobilier City Gardens à Leuven

2013

- Acquisition d'un complexe d'immeubles à Louvain-la-Neuve
- Réception de la maison de maître à appartements rue Belliard 21 à Bruxelles
- Acquisition des projets de développement The Horizon, Trône, The Link, The Inside à Bruxelles et Reine Astrid à Kraainem



2015

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



2016

- Réception de l'immeuble The Horizon à Bruxelles
- Acquisition du projet The Pulse à Molenbeek et début des travaux
- Acquisition de l'immeuble Scheldevleugel à Audenarde
- Premier investissement aux Pays-Bas par l'acquisition de maisons de vacances à Ouddorp (Port Zélande)



2017

- Acquisition du projet Jourdan 95 à Saint-Gilles
- Consolidation de la position d'investisseur de référence dans le Centerparcs Port Zélande aux Pays-Bas
- Acquisition des parts de la société Investors SA
- Acquisition de l'immeuble Liberty's à Auderghem
- Acquisition du projet The Factory et début des travaux

2018

- Mai : inauguration du projet The Pulse à Molenbeek
- Acquisition des actions d'Immobilier Meyers-Hennau, propriétaire d'un bâtiment à Laeken.
- Acquisition de 51,43 % des actions de Sunparks De Haan SA dans le cadre d'une nouvelle société (De Haan Vakantiehuisen) dont Home Invest Belgium détient 50 % des actions.



2012

Apport de l'immeuble Odon Warland à Bruxelles



2014

- Agrément en qualité de Société Immobilière Réglementée (SIR)
- Émission obligataire de € 39,8 millions
- Acquisition de l'immeuble La Résidence à Bruxelles

2019

- Avril : réception projet The Crown à Kraainem
- Novembre : acquisition de BE-Real Estate, propriétaire de 4 aparthotels.
- Novembre : acquisition du projet de développement résidentiel Samberstraat à Anvers



2020

- Mai : achat du bâtiment sis rue Léon Théodor à Jette
- Juin : réception du projet résidentiel « Le Mosan » à Liège
- Août : ouverture du projet de développement « The Factory » à Molenbeek
- Décembre : acquisition du projet de développement « Niefhout » à Turnhout

STRATÉGIE

Home Invest Belgium est le leader du développement et de la gestion de logements locatifs abordables sur le marché belge. Avec plus de 2000 unités dans notre portefeuille en constante expansion, nous garantissons à nos locataires stabilité, qualité et professionnalisme.

Plus qu'un simple logement, nous offrons à nos locataires un endroit où ils peuvent construire leur vie dans des bâtiments qui façonnent des communautés dynamiques. Notre ambition est d'être le « propriétaire de choix » des locataires, en répondant à leurs besoins de logement à différentes étapes de la vie et sous différentes formes.

Grâce à notre cotation en bourse, nous voulons permettre à nos actionnaires d'investir dans l'immobilier de manière sûre, sans heurts et durablement rentable.

La société exerce ses activités dans le cadre légal qui s'applique aux sociétés immobilières réglementées (SIR). Les aspects importants de ce régime juridique peuvent être résumés comme suit :

- sauf dérogations, l'investissement de fonds dans un complexe immobilier ne peut pas dépasser 20 % de la valeur totale du portefeuille;
- le taux d'endettement est limité à 65 % du total des actifs;
- un dividende à distribuer correspond au moins à la différence positive entre 80 % du résultat corrigé et la diminution nette de l'endettement de la SIR au cours de l'exercice considéré, sous réserve de l'article 7:212 du Code des sociétés et associations et des dispositions pertinentes de la législation relative aux SIR.

Investir

Priorité à la qualité et au potentiel de plus-value

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium cible des immeubles résidentiels de qualité, capables de dégager un rendement élevé (réflété par le revenu locatif net) et disposant d'un potentiel suffisant de création de valeur (réflété par l'évolution de la juste valeur), notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de son équipe. Chaque immeuble fait l'objet des examens de due diligence technique, juridique, financière et fiscale. En outre, chaque bâtiment est évalué sur base de ses caractéristiques intrinsèques comme la situation, l'accessibilité, l'environnement immédiat et les performances énergétiques.

Home Invest Belgium souhaite miser sur les évolutions démographiques et les tendances sociales, tant générales que propres au marché de l'immobilier résidentiel.

Bruxelles et les autres grandes villes belges en tant que marchés historiques de Home Invest Belgium conservent toute son attention. La société a par ailleurs investi aux Pays-Bas, plus particulièrement en Zélande. C'est avant tout le dynamisme du marché locatif et ensuite l'importance de sa population qui déterminent l'attractivité d'un emplacement pour Home Invest Belgium.

Développer

Priorité à la durabilité et à l'innovation

Pour stimuler la croissance et le renouvellement de son portefeuille de biens immobiliers, Home Invest Belgium accorde une attention toute particulière aux opportunités d'acquisition pour son propre compte de projets de développement. Il peut s'agir de transformation d'immeubles de bureaux ou de réaffectation de sites industriels.

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

De plus, la société travaille à l'élaboration de nouveaux concepts d'habitation qui permettent d'approfondir la notion de « vie urbaine ».

Le développement de tels projets comporte les avantages suivants :

- une meilleure maîtrise des produits, en tenant compte de leur adéquation avec le marché de la location et de leurs caractéristiques techniques, commerciales et environnementales;
- l'opportunité de trouver plus facilement des actifs importants, sans être entravé par la concurrence de promoteurs immobiliers et d'investisseurs qui pratiquent la vente au détail;
- un plus grand rendement de départ dû au fait qu'il ne faut pas payer de marge à une tierce partie, dans ce cas un promoteur;

Home Invest Belgium se charge du développement et de la réalisation de ces projets. Compte tenu de l'expérience positive enregistrée pour les projets déjà en cours, le conseil d'administration a confirmé le pôle de développement comme le vecteur de croissance de la société pour les années à venir. L'ambition de la société est d'atteindre une croissance annuelle de son portefeuille immobilier, entre autres grâce à ses propres développements de projets.

En ce qui concerne les projets pour son propre compte, les limites suivantes sont d'application :

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



RAPPORT DE GESTION

La référence dans l'immobilier résidentiel

*Créer de la valeur ajoutée en optimisant, en rajeunissant et en faisant
grandir le portefeuille immobilier de façon durable et qualitative.*

RAPPORT DE GESTION

Évènements marquants de l'exercice.....	26
Résumé des comptes annuels consolidés au 31/12/2020.....	30
Autres éléments du rapport de gestion.....	34
Perspectives 2020.....	35
Responsabilité sociétale des entreprises	35
Déclaration de gouvernance d'entreprise.....	36

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2020

Acquisitions

Jette

Bruxelles, rue Léon Théodor n° 85-89

Le 18 mai 2020, la société a acquis 100 % des parts de la société ClarEstates SL, propriétaire d'un immeuble à Bruxelles.

L'ancien immeuble de bureaux, d'une superficie de 4880 m², se situe rue Léon Théodor 85-89 à Jette. Il se compose d'un rez-de-chaussée loué à la société de fitness Jim's, de quatre étages supérieurs actuellement loués par les secondaires de l'Athénée Royal de Ganshoren et de 55 emplacements de parking souterrain. Les loyers contractuels s'élèvent à € 400 000 sur base annuelle.

Le projet se situe en plein cœur de Jette, non loin de la célèbre place du Miroir, dans un quartier offrant un potentiel locatif intéressant. À l'expiration des baux, Home Invest Belgium nourrit l'ambition de reconvertir le bâtiment en un projet résidentiel d'environ 35 unités et un rez commercial. Home Invest Belgium prévoit de commencer les travaux en 2026.

L'investissement total (acquisition, frais d'étude et travaux de construction à réaliser) s'élèvera à environ € 11 millions. Le rendement initial brut après redéveloppement se situera aux alentours de 5%.



Niefhout

Turnhout

Le 7 décembre 2020, Home Invest Belgium s'est engagé à développer un projet résidentiel sur le site « Niefhout » en collaboration avec ION.

La superficie hors sol du projet s'élève à 7800 m² et comprend 92 unités résidentielles, 47 emplacements de parking, des parkings pour vélos et un espace commercial. Les logements sont répartis comme suit : 10 studios, 69 appartements 1 chambre, 9 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres. La plupart des appartements disposent d'une terrasse.

L'investissement total (y compris les études, les taxes, le développement, les travaux...) s'élèvera à environ 15 millions d'euros. Le rendement initial brut est estimé à environ 5 % une fois que le bâtiment sera entièrement occupé. La réception provisoire des travaux est prévue pour le 31/12/2022.



Évolution des projets en cours

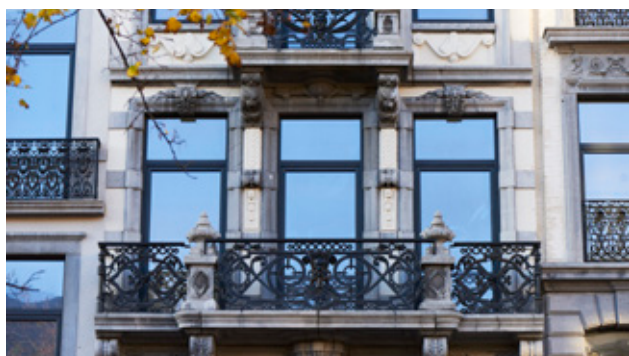
Progression générale des chantiers

Après une interruption de 3 semaines à la suite de la crise du corona (entre le 18 mars et le 6 avril 2020), les travaux de construction et de rénovation ont repris leur rythme normal. Pour l'instant, la société ne s'attend qu'à un impact limité sur les dates de réception prévues des projets.

Livraison du projet Le Mosan

Liège

Au cours du deuxième trimestre 2020, Home Invest Belgium a réceptionné Le Mosan, un projet résidentiel à Liège (Rue Léopold 2-8 à 4000 Liège). En 2007, Home Invest Belgium avait acquis l'immeuble et l'a transformé récemment en un projet dénommé « Le Mosan », une communauté de vie confortable pour 29 familles dans le centre de Liège.



Réception du projet The Factory

Molenbeek-Saint-Jean (Bruxelles)

Le projet The Factory sur le site de Brunfaut (rue Brunfaut 13-29 et rue Fin 4-12 à 1080 Molenbeek), un complexe résidentiel de 93 appartements, 66 places de parking et 1443 m² de bureaux, a été réceptionné comme prévu au troisième trimestre 2020. La location du projet a commencé avec de bons résultats initiaux.



Samberstraat 8-12

Anvers

Le projet Samberstraat comprend la construction de 37 appartements, 1 espace de bureaux, 39 places de parking et 36 espaces pour vélos.

Home Invest Belgium prévoit le début des travaux au deuxième trimestre 2021 et elle prévoit de réceptionner le projet au troisième trimestre 2023.



Meyers-Hennau

Laeken (Bruxelles)

Le projet Meyers-Hennau (rue Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Bruxelles) comprend 37 nouveaux appartements, 11 maisons et 51 places de parking. Le gros œuvre et la menuiserie extérieure sont terminés et les travaux de finition sont en cours. La réception est attendue au troisième trimestre 2021.



Marcel Thiry C2

Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles)

Le projet Marcel Thiry C2 (avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) est un projet d'une nouvelle construction de 42 unités résidentielles. Les travaux de gros œuvre sont presque terminés et les travaux de façade sont en cours. La réception est prévue au cours du premier trimestre 2022.



Jourdan 95

Saint-Gilles (Bruxelles)

Le bureau d'architecture A2RC a été désigné et il a conçu un projet résidentiel.

La demande de permis a été introduite au quatrième trimestre 2020 et le permis d'urbanisme est attendu au troisième trimestre 2021.



Galerie de L'Ange

Namur

Home Invest Belgium a obtenu un permis en vue de la rénovation complète de la partie résidentielle (superficie de 4 239 m²) de la Galerie de l'Ange (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur). Au total, 57 unités seront rénovées.

Les travaux de démantèlement sont terminés et les travaux de gros œuvre commenceront au premier trimestre 2021. La réception est prévue pour fin 2022.



Ventes

Home Invest Belgium a continué à optimiser et rajeunir son portefeuille. En 2020, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de € 22,01 millions (contre € 12,84 millions en 2019).

Une plus-value nette de € 1,14 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens et une plus-value distribuable de € 5,02 millions par rapport à la valeur d'acquisition (majorée des investissements activés).

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition (majorée des investissements activés)

forment une contribution positive au résultat distribuable de la société, et constituent la base de la distribution du dividende.

Gestion du portefeuille

Taux d'occupation

En 2020, Home Invest Belgium avait un bon niveau d'occupation dans son portefeuille de plus de 2 400 unités de logement. Le taux moyen d'occupation¹ a atteint 94,3 % en 2020 (contre 95,4 % en 2019).

¹ Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués.

Corporate governance

Composition de l'équipe de management



Mise en place de l'équipe de management avec l'embauche du profil de Head of Acquisition and Development.

L'équipe de management a été complétée en deuxième partie de l'année avec l'arrivée d'Alain Verheulpen, en qualité de Head of Acquisition and Development.

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration a pris acte de la démission de Mr Koen Dejonckheere avec effet au 30 septembre 2020. Koen Dejonckheere a été administrateur indépendant chez Home Invest Belgium pendant près de 10 ans. Le conseil d'administration tient à remercier Koen Dejonckheere pour son implication constructive au sein du conseil d'administration pendant toutes ces années et pour sa contribution au développement de la société.

Fusion par absorption de sociétés de périmètre

Le 30 octobre 2020, le projet de fusion par absorption de la SA DG Development a été déposé au greffe du tribunal de l'entreprise néerlandophone de Bruxelles. Le conseil d'administration, qui a approuvé cette fusion, a eu lieu le 16 décembre 2020.

Déclarations COVID-19

- **Portefeuille immobilier :** La valeur du portefeuille immobilier s'est montrée robuste en 2020. Durant cette période, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement pour un montant total de 6,59 millions d'euros, principalement dans le segment de l'immobilier résidentiel. Dans ce contexte, nous attirons votre attention sur le fait que les rapports des experts immobiliers indépendants ont été rédigés avec une « material evaluation uncertainty », comme le stipulent les normes RICS.
- **Structure de financement et position de liquidité :** La société jouit d'une structure de financement équilibrée et d'une position de liquidité solide. Le taux d'endettement s'élève à 52,4 % (AR SIR) et 50,97% (IFRS) au 31 décembre 2020. La société dispose de 20 millions d'euros de lignes de crédit disponibles. La société n'a pas de date d'échéance pour les lignes de crédit ou les emprunts obligataires en 2021. Les prochaines échéances sont en 2022.
- **Activités de location :** La pandémie a entraîné un ralentissement des activités de location au deuxième trimestre 2020, engendrant une diminution du taux d'occupation. Les activités commerciales ont pleinement repris au second semestre 2020. La pandémie n'a eu pratiquement aucun impact sur le comportement de paiement ou les arriérés de paiement dans le segment 'résidentiel', le marché principal de Home Invest Belgium. Le segment 'résidentiel' représente 79,4 % de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location. Dans les segments 'tourisme' et 'commercial', qui représentent respectivement 9,2 % et 7,5 % des immeubles de placement disponibles à la location, Home Invest Belgium mène des discussions avec ses locataires au cas par cas. Dans le segment 'commercial', Home Invest Belgium a conclu des accords avec la majorité de ses locataires. Dans le segment 'tourisme', un accord a été conclu avec l'exploitant des parcs de vacances en ligne avec les attentes de l'entreprise. En 2020, Home Invest Belgium a constitué des provisions pour les créances douteuses au mieux de ses estimations. Dans l'ensemble, Home Invest Belgium a enregistré de solides résultats d'exploitation en 2020, malgré la crise sanitaire liée au covid-19. Nous ne prévoyons aucune autre conséquence financière de la pandémie de coronavirus durant la période clôturée.

RÉSUMÉ DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31/12/2020

Chiffres clés consolidés

COMPTE DE RÉSULTAT (EN K €)	FY 2020	FY 2019
RÉSULTAT LOCATIF NET	26.227	25.122
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	17.683	15.997
MARGE OPÉRATIONNELLE²	67,4 %	63,7 %
XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement	1.135	123
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.590	48.473
XIX. Autres résultats du portefeuille	-576	-537
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.149	48.059
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	24.832	64.056
XX. Revenus financiers	52	53
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.248	-4.335
XXII. Autres charges financières	-58	-113
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.	-3.893	-5.412
RÉSULTAT FINANCIER	-8.147	-9.808
XXIV. Part dans le résultat des sociétés et des coentreprises associées	2.466	1.329
IMPÔTS	-263	-88
RÉSULTAT NET	18.887	55.490
Exclusion du résultat sur portefeuille	-7.149	-48.059
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+3.893	+5.412
Exclusion des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées	-1.026	-175
RÉSULTAT EPRA³	14.604	12.668
Nombre moyen d'actions	3.288.146	3.288.146
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €)	5,74	16,88
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	4,44	3,85
RÉSULTAT DISTRIBUABLE⁴ PAR ACTION (en €)	5,97	5,61

² Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

³ Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille, (ii) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

⁴ Le résultat distribuable est défini comme le résultat EPRA majoré des plus-values distribuables réalisées sur les ventes.

BILAN	31/12/2020	31/12/2019
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	310,173	309,618
Total des actifs	653,909	639,169
Taux d'endettement (AR SIR)⁵	52,40 %	51,41 %
Taux d'endettement (IFRS)⁶	50,97 %	50,11 %

PAR ACTION	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions à la date de clôture ⁷	3,288,146	3,288,146
Cours de bourse à la date de clôture	115,50	114,00
IFRS VAN par action⁸	94,33	94,16
Prime par rapport à l'IFRS VAN (à la date de clôture)	22,40 %	21,10 %
EPRA VAN par action⁹	96,59	96,00
Prime par rapport à l'EPRA VAN (à la date de clôture)	19,60 %	18,70 %
EPRA NRV¹⁰	101,62	101,50
EPRA NTA¹¹	96,50	95,89
EPRA NDV¹²	93,26	92,99

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ Le nombre moyen d'actions a été calculé à l'exclusion des 11 712 actions détenues par la société.

⁸ IFRS VAN par action = valeur de l'actif net ou la valeur nette par action selon les normes IFRS.

⁹ EPRA VAN par action = valeur de l'actif net ou la valeur nette par action, selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

¹⁰ EPRA NRV ou EPRA Net Reinstatement Value. Voir Chap. 9. « IAP - Indicateurs alternatifs de performance » du présent rapport financier annuel.

¹¹ EPRA NTA ou EPRA Net Tangible Assets. Voir Chap. 9. « IAP - Indicateurs alternatifs de performance » du présent rapport financier annuel.

¹² EPRA NDV ou EPRA Net Disposal Value. Voir Chap. 9. « IAP - Indicateurs alternatifs de performance » du présent rapport financier annuel.

Annexe au compte de résultats consolidé

Résultat locatif net

En 2020, le résultat locatif net a progressé 4,4 % pour atteindre € 26,23 millions (contre € 25,12 millions en 2019).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille

Grâce à la rationalisation de la plateforme de gestion, les coûts opérationnels sont restés sous contrôle. Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille a augmenté de 10,5 % pour atteindre € 17,68 millions en 2020 (contre € 16,00 millions en 2019).

La marge opérationnelle¹³ est passée de 63,7 % en 2019 à 67,4 % en 2020.

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 7,15 millions en 2020.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élève à € 1,14 million en 2020. En 2020, Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement pour € 22,01 millions, réalisant une plus-value de 5,4 % au-dessus de la dernière valeur réelle estimée.

Par ailleurs, en 2020, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur de ses immeubles de placement pour un montant de € 6,59 millions. Ces variations résultent principalement d'une mise à niveau du segment 'résidentiel' du portefeuille immobilier.

Conformément à la « Valuation Practice Alert » publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (« RICS ») le 2 avril 2020, les rapports des experts immobiliers indépendants indiquent qu'ils ont été établis en tenant compte d'une « material evaluation uncertainty », déterminée par les normes du RICS.

L'autre résultat du portefeuille s'élève à € -0,58 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Suite à une restructuration des instruments de couverture et d'un refinancement des crédits en 2019, les charges d'intérêts nettes ont diminué, passant de € 4,34 millions en 2019 à € 4,25 millions en 2020.

Le coût de financement a diminué de 1,95 % en 2019 à 1,53 % en 2020 sur la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -3,89 millions en 2020. Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

Impôts

Les impôts s'élèvent à € -0,26 million en 2020 (contre € -0,09 million en 2019).

Résultat net

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 18,89 millions en 2020, soit € 5,74 par action.

Résultat EPRA

Après ajustement du résultat net avant (i) le résultat sur portefeuille, (ii) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, et (iii) les éléments non-EPRA de la part dans le résultat des sociétés et des entreprises liées et co-entreprises, le résultat EPRA s'élève à € 14,60 millions en 2020, soit une augmentation de 15,3 % (contre € 12,67 millions en 2019).

Le résultat par action de l'EPRA a augmenté de 15,3 %, passant de € 3,85 en 2019 à € 4,44 en 2020.

Résultat distribuable

Les ventes d'immeubles de placement réalisées en 2020 ont engendré une plus-value de € 5,02 millions par rapport à la valeur d'acquisition (majorée des investissements activés). Ces plus-values réalisées contribuent au résultat distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

Le résultat distribuable¹⁵ est passé à € 19,62 millions en 2020 (contre € 18,44 millions en 2019), soit € 5,97 par action (contre € 5,61 par action en 2019).

¹³ Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

¹⁴ Charges moyennes financières = charges d'intérêts, y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture, majorées des intérêts intercalaires activés, divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période.

¹⁵ Le résultat distribuable est défini comme le résultat EPRA majoré des plus-values distribuables réalisées sur les ventes.

Commentaires sur le bilan consolidé

Fonds propres et VNI par action

Au 31 décembre 2020, les fonds propres du groupe s'élevaient à 310,17 millions d'euros, soit une augmentation de 0,2 % par rapport au 31 décembre 2019.

La VNI IFRS par action a augmenté de 0,2 % pour atteindre € 94,33 au 31 décembre 2020 (contre € 94,16

au 31 décembre 2019).

La VNI EPRA par action a augmenté de 0,6 % pour atteindre € 96,59 au 31 décembre 2020 (contre € 96,00 au 31 décembre 2019).

Structure de financement

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR SIR) s'élève à 52,40 % au 31 décembre 2020. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 50,97 %.

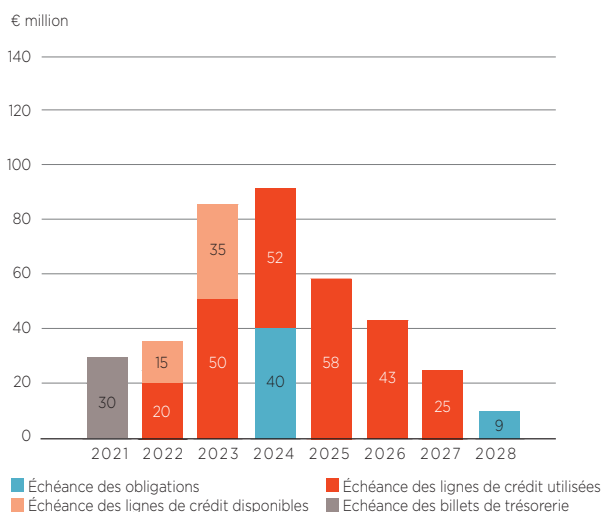
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 38,90 millions pour financer de nouveaux investissements. Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65 %, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 242,40 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes financières

Au 31 décembre 2020, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 327,00 millions, qui se compose de :

- lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 248,00 millions conclues avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées entre 2020 et 2027. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2021. La prochaine échéance est en 2022 ;
- un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions, arrivant à échéance en juin 2024 et un emprunt obligataire dans le cadre du programme EMTN pour un montant de € 9,00 millions arrivant à échéance en 2028 ;
- billets de trésorerie (« commercial paper ») pour un montant de € 30,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des billets de trésorerie (dates d'échéance en 2021), le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (back-up lines).

ÉCHÉANCES DES DETTES FINANCIÈRES (EN MILLIONS D'EUROS)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,2 ans.

Au 31 décembre 2020, Home Invest Belgium disposait de € 50,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

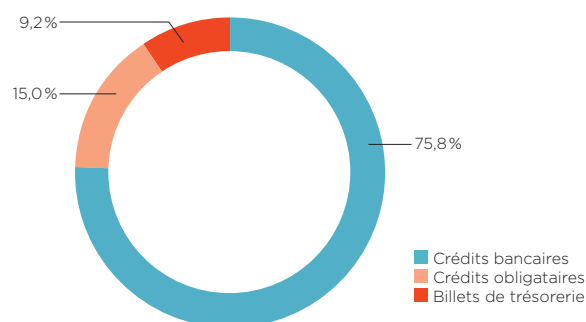
- € 30,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 20,00 millions de lignes de crédit disponibles.

Couverture des intérêts

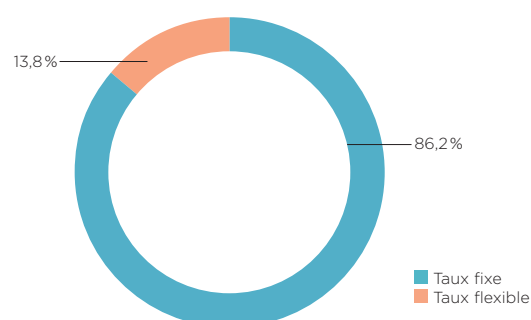
Au 31 décembre 2020, 86,2 % des dettes financières (soit un montant de € 282,00 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (Interest Rate Swaps) comme instrument de couverture. La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 4,8 ans. La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 5,15 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

Par sa politique de couverture, le conseil d'administration souhaite protéger la société contre une hausse éventuelle des taux d'intérêt.

TYPE DE DETTES



TAUX D'INTÉRÊTS FIXES/VARIABLES



AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION

Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)

Les facteurs de risque sont décrits dans le chapitre « Facteurs de risque ».

Utilisation des instruments financiers

Home Invest Belgium organise sa politique financière afin de pouvoir disposer à tout moment de lignes de crédit suffisantes. Il suit le risque de taux d'intérêt auquel il serait exposé et s'efforce dans la mesure du possible à le limiter au maximum.

L'utilisation des instruments financiers fait l'objet de la section « Risques financiers » dans le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel. Les éléments suivants y sont présentés : le taux d'endettement, le risque de liquidité, le risque de change, le risque de contrepartie bancaire, le risque lié à la variation des taux d'intérêt, le risque de variation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2020, le risque lié à la liquidité de l'action et le risque lié à la distribution du dividende.

Recherche et développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2020 au sens des articles 3:6 et 3:32 du Code des sociétés et associations.

Information dans le cadre de l'article 3:32, 6° du Code des sociétés et associations

M. Eric Spiessens, administrateur indépendant et président du comité d'audit, dispose de l'indépendance et de la compétence requises par le point 6° de l'article 3:32 du Code des sociétés et associations en matière de comptabilité et d'audit (voir « Déclaration de gouvernance d'entreprise »).

Actions propres

En 2020, aucune action pour compte propre n'a été achetée ou vendue.

À la clôture de l'exercice, Home Invest Belgium détient 11.712 actions propres.

PERSPECTIVES

Dividende

Compte tenu des solides résultats opérationnels de la société, le conseil d'administration propose d'augmenter le dividende brut de € 4,85 (exercice 2019) à € 4,95 par action (exercice 2020). Cela implique une croissance continue du dividende pour la 21^e année consécutive.

Pour les années à venir, le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation annuelle du dividende égale ou supérieure à l'inflation. Pour ce faire, le conseil d'administration se base sur :

- le flux constant de loyers indexés des immeubles de placement existants ;
- la maîtrise des coûts opérationnels de la société ;
- la politique de couverture de la société, qui offre une bonne visibilité sur les charges d'intérêt et permet de les évaluer à moyen terme ;
- le pipeline des projets en développement ;
- les réserves accumulées par la société au fil des ans.

Perspectives 2021

En 2020, le résultat opérationnel de Home Invest Belgium a évolué positivement par rapport à l'année précédente, malgré COVID-19.

Le marché locatif résidentiel continue à se développer de façon favorable dans les villes où Home Invest Belgium est active, principalement pour les raisons suivantes :

- une tendance à long terme de l'urbanisation caractérisée par l'accroissement démographique dans les grandes villes, tant des jeunes générations que des plus âgées, entraîne une croissance de la demande de logements ;
- une augmentation de la proportion de locataires dans les grandes villes, qui s'explique entre autres par un besoin croissant de flexibilité et un changement d'attitude à l'égard de la propriété privée et des conceptions axées sur le partage.

Home Invest Belgium possède un portefeuille immobilier durable vu le jeune âge de celui-ci. Plus de 50 % du portefeuille immobilier a moins de 10 ans d'âge. Compte tenu de cet atout, et de l'emplacement des immeubles qui sont principalement situés dans des centres urbains, Home Invest Belgium a toutes les cartes en main pour jouer un rôle de leader dans les conditions de marché favorables.

Home Invest Belgium a pour ambition d'étendre ses activités à l'international dans son positionnement de spécialiste du marché résidentiel locatif.

Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme sa confiance dans les prévisions à long terme de la société.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

Contexte environnemental

L'entrepreneuriat responsable chez Home Invest Belgium est orienté principalement sur (1) la gestion de son portefeuille immobilier, (2) ses choix d'investissements et (3) le développement des projets.

Propriétaire d'un patrimoine immobilier important composé d'immeubles à durée de vie variable, la société adopte une politique pragmatique, visant à allier un programme de rénovation rationnel et permanent à des impératifs financiers.

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

En cas de décision d'acquisition d'actifs existants, la



qualité de l'immeuble appelé à assurer des revenus locatifs sur une longue période devra répondre aux critères des normes environnementales du moment ou pouvoir faire l'objet, à court terme, de travaux lui permettant d'atteindre ces performances.

En ce qui concerne les projets de développement, le savoir-faire de l'équipe est utilisé en vue de concevoir des immeubles pour lesquels chaque choix de matériau ou de technologie s'inscrit dans une vision long terme, par essence durable. À cet égard, Home Invest Belgium estime important de rappeler que la durabilité dépasse largement l'aspect énergétique. Des aspects tels que la localisation des immeubles à proximité des transports en commun, l'utilisation rationnelle des terrains, l'aménagement des espaces verts, etc. sont des facteurs essentiels dans le développement d'un projet ou pour une ville durable. Home Invest Belgium porte une large attention à tous ces aspects et tente, chaque jour, de les mettre en œuvre dans tous ses projets et ses choix d'investissement.

Comme en témoigne le redéveloppement du projet The Pulse d'un site de bureaux vers un complexe résidentiel moderne pour lequel une grande importance a été accordée à l'aspect « durable » : panneaux solaires et excellentes performances énergétiques.

Contexte humain

Home Invest Belgium s'emploie, dans l'intérêt des parties prenantes, à mettre en œuvre une politique axée sur plusieurs valeurs éthiques : l'honnêteté, l'intégrité et l'équité.

Compte tenu du nombre relativement élevé de locataires avec qui elle a conclu un contrat (environ 2.400 familles), Home Invest Belgium a une position privilégiée pour prôner plusieurs valeurs qui lui tiennent à cœur. La société entend traiter ses locataires de manière juste et fournir un service de qualité, dans les limites du cadre contractuel liant bailleur et locataire.

Dans ses immeubles et ses projets, Home Invest Belgium essaie de répondre le plus pratiquement possible aux évolutions des besoins de la population, par exemple en prenant en considération la réduction de la taille moyenne des ménages ou en proposant des espaces à partager dans les immeubles.



La société est très consciente du fait que sa mission, dans le domaine du logement, ne pourra être remplie efficacement qu'au moyen de l'implication journalière et motivée de l'ensemble de ses équipes. Il s'agit assurément de son capital le plus précieux et le seul qui lui permette d'exceller dans le marché au sein duquel elle opère.

Le management dirigeait, au 31 décembre 2020, une équipe de 45 collaborateurs.

Lors de la constitution et du renforcement de ses équipes, Home Invest Belgium veille à engager des profils variés, complémentaires, et d'âge et d'expériences différents, afin de retirer le maximum de richesse de cette diversité tout en garantissant un niveau de compétence élevé.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La Déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de gestion des risques) est reprise dans le chapitre intitulé « Déclaration de gouvernance d'entreprise », des pages 63 à 70 du présent rapport financier annuel.

RAPPORT IMMOBILIER



Un portefeuille jeune et diversifié qui génère des revenus locatifs récurrents et une plus-value à long terme

*Les immeubles de placement disponibles à la location
se composent à 89,9 % d'immobilier résidentiel.*

RAPPORT IMMOBILIER

Portefeuille immobilier.....	40
Le marché immobilier	50
Rapports des experts immobiliers.....	56

PORTFEUILLE IMMOBILIER

Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2020, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 645,63 millions, contre € 629,92 millions au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 2,5 %.

PORTFEUILLE IMMOBILIER (EN K €)	31/12/2020	31/12/2019
Juste valeur des immeubles de placement	€ 623,88 m	€ 609,59 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 592,89 m	€ 573,38 m
Projets de développement	€ 30,99 m	€ 36,22 m
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises - mises en équivalence	€ 21,75 m	€ 20,33 m
TOTAL	€ 645,63 m	€ 629,92 m

Juste valeur des immeubles de placement

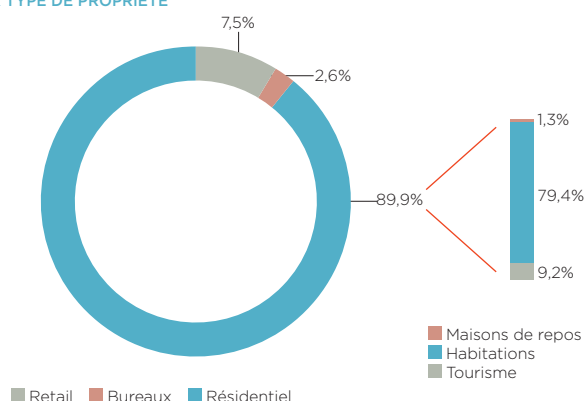
La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 592,89 millions, répartis sur 50 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 29,78 millions au 31 décembre 2020. Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 5,0 %.

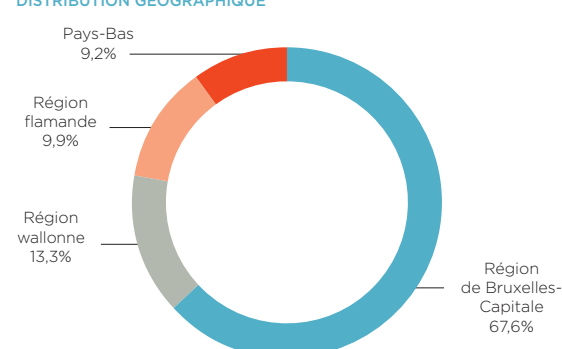
Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 67,6 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 13,3 % en Région wallonne, pour 9,9 % en Région flamande et pour 9,2 % aux Pays-Bas.

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 89,9 % d'immobilier résidentiel.

IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION PAR TYPE DE PROPRIÉTÉ



IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION - DISTRIBUTION GÉOGRAPHIQUE



Participations

Au 31 décembre 2020, Home Invest Belgium détenait une participation de 50 % dans le capital de De Haan Vakantiehuisen NV pour un montant de 21,75 millions d'euros.

De Haan Vakantiehuisen NV est un fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) avec 344 maisons de vacances situées à De Haan sur la côte

belge. Les maisons de vacances font partie d'un parc de vacances, composé d'un total de 517 maisons de vacances et d'installations centrales. Le parc est loué et exploité à long terme par Sunparks Leisure NV qui fait partie du groupe Pierre & Vacances - Center Parcs. Le parc est exploité sous la bannière « Center Parcs De Haan ».

¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans la mise en équivalence des sociétés et coentreprises associées.

² Rendement locatif brut = (loyers contractuels bruts sur base annuelle + valeur locative estimée des locaux vacants) / (juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location).

Quelques immeubles phares du portefeuille

Louvain-La-Neuve - Centre-ville

Ensemble, ces bâtiments forment le plus grand complexe immobilier de la SIR sur le territoire belge et représentent 6,1 % des immeubles de placement en exploitation. Ces bâtiments au cœur de Louvain-la-Neuve ont été construits en 1977 et achetés par la SIR en 2013. Ils représentent une surface locative de $\pm 23\,000\text{ m}^2$, destinés au logement, à des unités commerciales, des bureaux et des auditoriums. La particularité de ce complexe est qu'il a été fondé sur des terrains à bâtir appartenant à l'UCL, la SIR disposant de droits de superficie jusqu'en 2026. Home Invest Belgium commercialise ce site sous la marque Louv'immo.



Port Zélande

Ceci est le seul complexe immobilier en dehors des frontières belges (dans la province néerlandaise de Zuid-Holland). Il s'agit du plus grand ensemble immobilier de la SIR : 9,2 %. Le site se compose de 248 maisons et 40 appartements qui font partie d'un complexe de 700 logements de vacances avec des installations centrales (une piscine subtropicale, des restaurants, des boutiques, des aires de jeu, etc.). L'intégralité du site est exploitée par le groupe Center Parcs Pierre & Vacances, dans le cadre d'un bail d'une durée fixe de 15 ans, contre un loyer fixe et indexé de type « triple net ». Il a connu au cours des dernières années un programme de rénovation en profondeur, qui a eu clairement une incidence positive sur le taux d'occupation du parc.

Lambermont

Il s'agit du plus grand site résidentiel du portefeuille. Il se compose de quatre bâtiments et se situe le long du boulevard Lambermont à Schaerbeek, à côté du centre de sports Kinetix. Il a été livré en 2011.

Il contient 127 appartements, deux bibliothèques communales (francophone et néerlandophone), un service de garde d'enfants et 108 places de parking en sous-sol. Cette mixité de fonctions est le fruit d'une collaboration constructive avec les autorités locales.



City Gardens

C'est le plus grand immeuble situé en Flandre (Leuven). Il se compose de 138 appartements, deux espaces commerciaux et 92 places de parking en sous-sol.

Le site a été entièrement rénové par Home Invest Belgium en 2010 et 2011.

Ce bâtiment est habité tant par des étudiants que par de jeunes professionnels qui apprécient sa localisation au cœur de la ville. Le jardin a été complètement réaménagé en 2017.

Giotto

Ce complexe, situé avenue du Frioul 2-10 à Evere a été terminé et acheté en 2005. Il comprend 85 appartements et 85 places de parking souterraines. Il est particulièrement apprécié pour sa proximité avec l'OTAN et sa bonne accessibilité.





Livingstone

Cet immeuble comprend 38 appartements avec emplacements de parking et caves et jouit d'un emplacement central avenue Livingstone à Bruxelles (au cœur du quartier européen et à proximité immédiate du bâtiment Berlaymont). Le bâtiment a été acheté en 2015 par Home Invest Belgium.

The Horizon & The Inside

Ces deux immeubles se situent à Woluwe-Saint-Lambert et ont été réaménagés par Home Invest Belgium, mais se distinguent de par leur conception.

L'immeuble The Horizon comprend 165 unités et reflète une nouvelle façon de concevoir l'habitat.

Une attention toute particulière a été portée à l'aménagement des espaces : entre l'intimité des habitants (avec des appartements/studios personnels) et des zones partagées, comme un skylounge avec vue, des terrasses ensoleillées sur le toit, un home cinéma, une salle de fitness et d'autres services communs.

The Inside est quant à lui plutôt un immeuble d'appartement classique composé de 96 unités d'appartements/studios plus spacieux que dans The Horizon, mais offrant moins d'espaces communs.



The Pulse

The Pulse, qui se compose de 3 immeubles d'appartements, a été réceptionné en mai 2018. Ce site englobe 96 unités de logement, un parking en sous-sol et une cour commune avec un terrain de pétanque. Il se situe à l'angle de la rue de la Célidée et de la rue Joseph Schols dans le quartier du Karreveld à Molenbeek-Saint-Jean.

Ce projet concerne une reconversion d'un ancien site de bureaux en un nouveau complexe de logements modernes. Il respecte des normes strictes en matière d'environnement.

Aperçu du portefeuille immobilier

Région Bruxelles-Capitale



Immeubles de placement disponibles à la location ³					
n°	Dénomination	Année ⁴	Unités nombre	Superficie m ²	Taux d'occupation ⁵ %
Région Bruxelles-Capitale					
1.	The Link⁶ Rue Maurice Charlent 51-53 Auderghem	2015	124	4 353	
2.	Belliard 21 Rue Belliard 21 Bruxelles	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Rue de la Pépinière 6-14 Avenue Thérésienne 5-9 Bruxelles	1993	25	3 279	
4.	La Résidence Rue Joseph II Bruxelles	1994	17	1 447	
5.	Lebeau Rue Lebeau 55-57 Bruxelles	1998	12	1 153	
6.	Livingstone Avenue Livingstone Bruxelles	2015	38	4 701	
7.	Résidences du Quartier Européen Rue Joseph II 82-84 - Rue Lebon 6-10 - Rue Stevin 21 Bruxelles	1997	50	4 316	
8.	Troon Rue Brederode 29 - Rue de la Pépinière 40 Bruxelles	2015	16	1 913	
9.	Eralinn Rue des Ménapiens 29 Etterbeek	2001	2	203	
10.	ArchView Avenue de l'Yser 13 Etterbeek	2015	16	1 961	
11.	Giotto Avenue du Frioul 2-10 Evere	2005	85	8 327	
12.	Belgrade Rue de Belgrade 78-84 Forest	1999	1	1 368	
13.	Les Jardins de la Cambre Avenue de l'Hippodrome 96 - Rue des Échevins 75 Ixelles	1992	1	61	
14.	Charles Woeste Avenue Charles Woeste 296-306 Jette	2015	92	5 091	
15.	Odon Warland Rue Odon Warland 205 - Rue Bulins 2-4 Jette	2012	35	3 141	
16.	Baeck Rue Joseph Baeck 22-46 Molenbeek-Saint-Jean	2001	28	2 652	
17.	La Toque d'Argent Rue Van Kalck 30-32 Molenbeek-Saint-Jean	1990	1	1 660	
18.	Sippelberg Avenue du Sippelberg 3-5 Molenbeek-Saint-Jean	2003	33	3 290	
19.	The Pulse Rue de la Célidée 29-33 Molenbeek-Saint-Jean	2018	97	7 874	
20.	Bosquet - Jourdan Rue Bosquet 72 - Rue Jourdan 71 Saint-Gilles	1997	2	314	
21.	Jourdan 85 Rue Jourdan 85 Saint-Gilles	2010	24	2 430	
22.	Lambermont Boulevard Lambermont 210-222 - Rue Desenfans 13-15 Schaerbeek	2008	131	14 107	
23.	Melkriek Rue du Melkriek 100 Uccle	1998	1	2 034	
24.	Les Érables Avenue de Calabre 30-32 Woluwe-Saint-Lambert	2001	24	2 201	

³ Y compris les bâtiments destinés à la vente.

⁴ Année de construction ou dernière rénovation fondamentale.

⁵ Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Ceci calculé sans tenir compte des (i) des bâtiments en rénovation, (ii) des bâtiments qui font l'objet d'une première commercialisation, et (iii) des bâtiments destinés à la vente.

⁶ Le tréfonds du bâtiment The Link est détenu par la SRL Charlent 53 Freehold tandis que l'emphytéose est détenue par Home Invest Belgium.

Région flamande, Région wallonne et Pays-Bas



n°	Dénomination	Année	Unités nombre	Superficie m²	Taux d'occupation %
25.	The Horizon Avenue Ariane 4 Woluwe-Saint-Lambert	2016	165	10 439	
26.	The Inside Avenue Marcel Thiry 202-206 Woluwe-Saint-Lambert	2017	96	7 872	
27.	Mélopée Rue de la Mélopée 36 Molenbeek-Saint-Jean	1961	1	220	
28.	The Factory Ferdinand Brunfaut 21-25-27-31 et rue Fin 8-12 Molenbeek-Saint-Jean	2020	98	8 846	
29.	Liberty's Place de l'Amitié 7-8 Auderghem	2017	40	3 391	
30.	Xavier de Bue Rue Xavier de Bue 30A-34 Uccle	1950	2	114	
31.	Montgomery Avenue de Tervueren 149 Woluwe-Saint-Pierre	2006	34	2 193	
32.	Ambiorix Square Ambiorix Bruxelles	1995	64	3 562	
33.	Régent Avenue du Régent 58 Bruxelles	2011	47	2 843	
34.	Grand Place Rue de l'Écuyer 57 Bruxelles	2006	42	2 515	
35.	Théodor Rue Tilmont 22 Bruxelles	1976	2	5080	
Total Région Bruxelles-Capitale			1 452	125 229	92,4%

n°	Dénomination	Année	Unités nombre	Superficie m²	Taux d'occupation %
Région flamande					
36.	City Gardens Petermannestraat 2A-2B - Ridderstraat 112-120 Leuven	2010	140	8 409	
37.	Gent Zuid Woodrow Wilsonplein 4 Gent	2000	18	2 346	
38.	Scheldevléugel Remparden 12 Oudenaarde	1980	96	5 746	
39.	The Crow-n Avenue Reine Astrid 278 Kraainem	2019	45	4 490	
Total Région flamande			299	20 991	91,7%

n°	Dénomination	Année	Unités nombre	Superficie m²	Taux d'occupation %
Région wallonne					
40.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4 140	
41.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2 479	
42.	Galerie de l'Ange (appartements) Rue de la Monnaie 4-14 Namur	1995	51	3 599	
	Galerie de l'Ange (commerces) Rue de la Monnaie 4-14 Namur	2002	9	2089	
43.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Liège	1988	6	335	

n°	Dénomination	Année	Unités nombre	Superficie m²	Taux d'occupation %
44.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Liège	1988	14	910	
45.	Saint-Hubert 51 Rue Saint-Hubert 51 Liège	1988	4	360	
46.	Le Mosan Rue Léopold 2-8 Liège	1988	33	2 473	
47.	Louvain-la-Neuve CV9 Angle Rue des Wallons et Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7 091	
48.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16 827	
49.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3 740	
Total Région wallonne			381	44 043	97,9%
Pays-Bas					
50.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Pays-Bas)	2016	288	20 533	
Total Pays-Bas			288	20 533	100,0%
Total général Belgique et Pays-Bas			2 420	210 796	94,3%

Projets de développement

Projets de développement				
n°	Dénomination	Date de livraison	Unités	Investissement total estimé
51.	Marcel Thiry C2 Avenue Marcel Thiry 204 Woluwe-Saint-Lambert	2022	42	€ 10 millions
52.	The Felicity Rue Meyers-Hennau 5-17 Bruxelles	2021	46	€ 13 millions
53.	Niefhout Gulden Sporenlei 33-37 Turnhout	2022	92	€ 15 millions
54.	Samberstraat Samberstraat 8 Anvers	2023	38	€ 8 millions
Total				€ 46 millions
55	Jourdan 95 (Permis pas encore délivré) Rue Jourdan 89-103 Bruxelles			

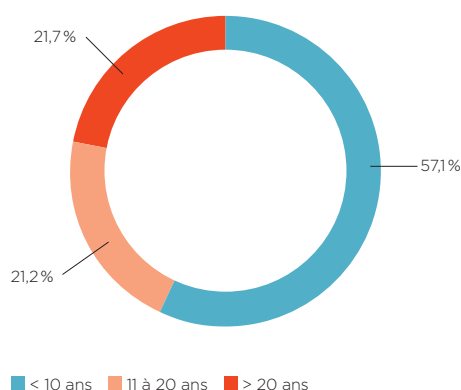
Information sur le portefeuille consolidé

Immeubles de placement disponibles à la location	Juste valeur	Valeur assurée	Loyers contractuels sur base annuelle	Loyers contractuels + Valeur locative estimée sur espaces vacants	Total de la valeur locative estimée
Région Bruxelles Capitale	€ 400,84 millions	€ 246,23 millions	€ 16,30 millions	€ 18,07 millions	€ 17,92 millions
Région flamande	€ 58,72 millions	€ 54,35 millions	€ 2,41 millions	€ 2,84 millions	€ 2,82 millions
Région wallonne	€ 78,98 millions	€ 66,96 millions	€ 5,32 millions	€ 6,15 millions	€ 5,74 millions
Pays-Bas	€ 54,35 millions		€ 2,90 millions	€ 2,90 millions	€ 2,90 millions
Total	€ 592,89 millions	€ 367,54 millions	€ 26,93 millions	€ 29,97 millions	€ 29,38 millions

Analyse des immeubles de placement disponibles à la location

Home Invest Belgium a un portefeuille immobilier jeune. Plus de 50 % des immeubles de placement disponibles à la location ont moins de 10 ans ; plus de 70 % ont moins de 20 ans.

Répartition par âge des immeubles au 31 décembre 2020
(% de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location)



Au 31 décembre 2020, le portefeuille comprend 2 locataires dont le loyer dépasse € 1,0 million sur base annuelle. Avec un loyer annuel de € 2,9 millions (10,8 % des loyers contractuels) Center Parcs Netherlands fait partie des plus grands locataires. Viennent ensuite Beapart pour un total de € 1,7 million (6,4 % des loyers contractuels).

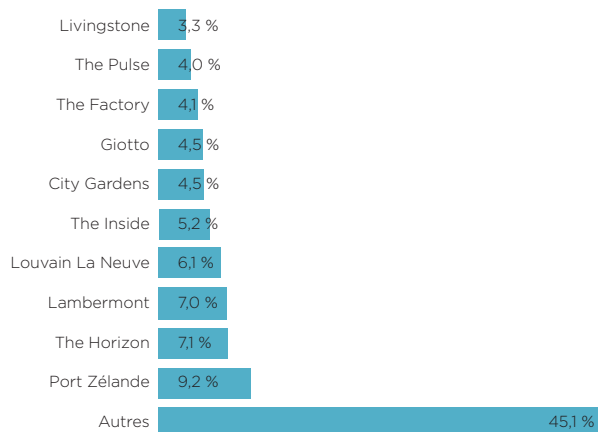
La réglementation applicable au secteur des SIR oblige ces dernières à diversifier leurs risques. Ainsi, Home Invest Belgium ne peut investir plus de 20 % de ses actifs dans un même ensemble immobilier.

Étant donné que le site le plus important ne représente que 9,2 % du total des immeubles de placement disponibles à la location, la diversification est pleinement assurée. Les dix principaux sites représentent 54,9 % du total du portefeuille.

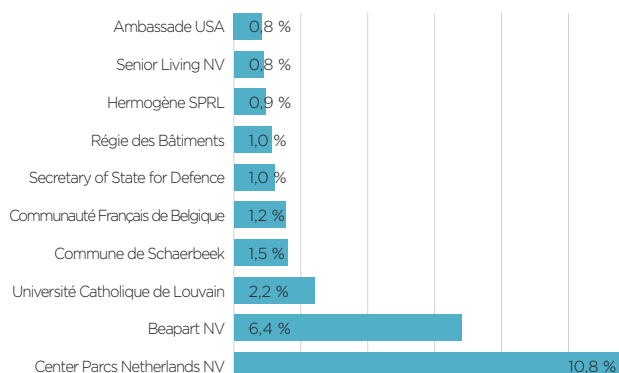
Durée résiduelle des baux

À la clôture de l'exercice, la durée résiduelle des contrats de location est de 3,5 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation par le locataire.

Répartition par immeuble au 31 décembre 2020
(% de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location)



Principaux locataires au 31 décembre 2020
(% des loyers contractuels des immobiliers de placement disponibles à la location)



Le taux d'occupation

Dans son portefeuille de plus de 2 400 unités, Home Invest Belgium affichait un bon niveau d'occupation. En 2020, le taux moyen d'occupation a atteint 94,3 %.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché du secteur résidentiel⁷

La crise COVID-19 a eu un impact sur la croissance démographique en 2020. Toutefois, à moyen terme, la croissance devrait rester soutenue.

Les prévisions démographiques du Bureau Fédéral du Plan sont basées sur des hypothèses tenant compte d'un scénario d'organisation sociétale inchangée. Elles tiennent également compte des hypothèses de fécondité, d'augmentation de l'espérance de vie et du vieillissement de la population, ainsi que des flux migratoires observés à l'échelle belge et européenne. Pour l'année 2020, elles ont également tenu compte de l'impact de la crise sanitaire qui a touché notre pays et le reste du monde.

Au 1^{er} janvier 2020, la population belge s'établissait autour de 11.492.000 habitants contre 11.431.000 un an plus tôt, soit une augmentation de l'ordre de 0,52 % en un an. La croissance démographique observée ces dernières années se maintient, à un rythme légèrement réduit toutefois (0,50 % par an contre près de 1 % par an observé durant la période 2013 - 2016).

Toutefois, l'année 2020 a été marquée par la pandémie mondiale liée à la COVID-19. La surmortalité enregistrée cette année a limité la croissance démographique à seulement 8.000 personnes, le plus bas niveau observé depuis de nombreuses années.

Malgré une croissance qui devrait rester modérée en 2022, à l'horizon 2030, la population belge devrait atteindre 11.887.900 habitants, soit une croissance de 3,3 %, revue légèrement à la baisse par rapport aux perspectives démographiques précédentes.

En valeurs absolues, entre 2020 et 2030 :

- La population bruxelloise devrait augmenter de 38.900 habitants pour atteindre 1.257.000 habitants ;
- La Flandre devrait enregistrer 6.892.000 habitants sur son territoire, soit une augmentation de l'ordre de 263.000 personnes ;
- La population wallonne devrait s'établir à 3.728.000 habitants, soit une augmentation de l'ordre de 83.000 personnes (contre 118.000 dans les précédentes perspectives démographiques).

Malgré la crise COVID-19, le vieillissement de la population se confirme par ailleurs. Il devrait se poursuivre sur l'ensemble de la période de projection démographique pour les trois régions du pays. C'est Bruxelles qui présente la population la plus jeune de Belgique.

Cette croissance démographique s'accompagne également de changements de modes de vie, ayant un impact sur le nombre de ménages supplémentaires attendus chaque année. Il est également important de mentionner que la crise sanitaire a engendré une plus grande incertitude sur les taux de fécondité pour les années futures.

Les perspectives de croissance ne sont pas encore disponibles à la date de publication de cet état du marché. Nous devons reprendre les chiffres de l'année précédente. À l'échelle belge, le nombre total de ménages devrait passer de 4.958.000 au 1^{er} janvier 2019 à 5.256.000 en 2030, soit une progression de l'ordre de 6 % sur la période. En valeurs absolues, cela représente près de 300.000 ménages supplémentaires, et en théorie autant de logements supplémentaires.

Les différences sont relativement importantes entre Bruxelles et les deux autres régions du pays :

- à Bruxelles, le nombre de ménages devrait passer de 551.000 à 564.000 unités, soit une croissance de 2,35 % ou 0,26 % par an d'ici 2030. La croissance est toutefois beaucoup moins soutenue à partir de 2024 ;
- en Flandre et en Wallonie, les évolutions sont similaires, le nombre total de ménages de ces deux régions devrait augmenter de l'ordre de 0,6 % par an jusqu'en 2030. En Flandre, on devrait compter plus de 3.000.000 de ménages en 2030 tandis qu'il devrait y en avoir quelque 1.687.000 en Wallonie.

La crise COVID a eu d'importantes répercussions sur l'économie. L'incertitude demeure encore pour 2021.

La crise de la COVID-19 a engendré une forte récession économique en Belgique en 2020, le PIB chutant de plus de 6 %. Les conséquences se font également sentir sur le taux de chômage, qui est reparti à la hausse, et sur la confiance des ménages quant à leurs capacités d'épargne future. La situation devrait être meilleure dès 2021 (bien que les incertitudes demeurent et que plus la crise dure, plus la récession sera importante). Toutefois, un retour complet à la croissance n'est pas attendu avant fin 2022.

À noter toutefois que les taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne restent à des niveaux extrêmement bas pour essayer de favoriser la reprise économique.

⁷ Source : Cushman & Wakefield.

À l'acquisition, les prix de l'immobilier continuent d'augmenter en 2020, malgré la crise sanitaire. Le secteur résidentiel est renforcé.

Remarque méthodologique : notre source d'informations pour la détermination des prix de l'immobilier à l'acquisition est le SPF Économie au travers de sa plate-forme statistique www.statbel.fgov.be. La statistique des prix immobiliers se base sur toutes les transactions immobilières sur lesquelles des droits d'enregistrement ont dû être payés. Les données proviennent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances.

Il est important de préciser que les chiffres à partir de 2015 sont considérés comme provisoires et la question de la robustesse de ces chiffres se pose. Des différences parfois importantes sont en effet observées entre les chiffres issus du baromètre des notaires et les chiffres publiés sur le site du SPF Économie.

À noter également que le SPF Économie a choisi de présenter les chiffres en valeurs absolues à l'aide des prix médians. Les années précédentes, ce sont les prix moyens qui étaient utilisés. Les comparaisons en valeurs absolues ne sont donc plus pertinentes, nous nous contenterons donc de présenter les augmentations en pourcentage.

Au niveau belge, d'après les dernières statistiques disponibles auprès de l'Institut National de Statistiques (ne couvrant que les trois premiers trimestres de l'année 2020), les prix sont orientés à la hausse dans les différents segments de marché, et ce sur l'ensemble du territoire belge.

Au niveau belge, la croissance du prix d'une maison d'habitation unifamiliale est de l'ordre de 2,3 % par rapport à 2019, inférieure donc à la croissance observée entre 2018 et 2019. En 2020, le prix médian pour une maison s'affichait à € 220.000 (contre € 215.000 un an plus tôt). La croissance des prix d'une maison unifamiliale serait de 4,9 % à Bruxelles (contre près de 6,4 % en 2019). La croissance serait de l'ordre de 4,2 % en Flandre et de 3,7 % en Wallonie. La Wallonie reste la région la moins chère du pays (prix médian pour une maison de l'ordre de € 155.000), Bruxelles la plus chère (prix médian à € 435.000), la Flandre se situant entre les deux à € 250.000.

Selon le SPF Économie, le prix moyen d'un appartement aurait augmenté de 5,1 % en Belgique (contre 5,5 % l'année précédente), donc une augmentation plus importante que celle des maisons d'habitation. Les variations régionales sont de +3,3 % en Wallonie, +4,9 % en Flandre et +7,0 % à Bruxelles. Les prix médians varient entre € 155.000 en Wallonie et € 230.000 à Bruxelles. En Flandre, le prix médian atteint € 207.000.

Quelques mots sur le marché locatif bruxellois.

Le rapport propriétaire – locataire à l'échelle belge est de l'ordre de 72 % - 28 %, globalement en ligne avec la moyenne européenne (70 % - 30 %).

Au niveau de Bruxelles, le rapport est totalement différent puisque selon l'observatoire des loyers publié par la Région de Bruxelles-Capitale (les derniers chiffres publiés datent de 2018), le taux de propriétaire serait proche de 40 %. Il y aurait donc de l'ordre de 60 % de locataires dans la population bruxelloise. Ceci s'explique notamment par des coûts d'acquisition plus élevés et par une présence plus importante d'expatriés, orientant logiquement la population vers davantage de location. Et cette tendance à une augmentation de la part des locataires devrait continuer dans les années à venir. Certaines prévisions estiment qu'il y aurait seulement 35 % de propriétaires à Bruxelles à l'horizon 2040.

D'après les chiffres de l'observatoire des loyers, les loyers moyens (comprenant donc les biens neufs et de seconde main, tant les maisons unifamiliales que les appartements) s'établissent autour de € 739 / mois en 2018 contre € 723 / mois en 2015⁸. Il était de € 601 / mois en 2004.

Ce niveau de loyer moyen est évidemment dépendant des caractéristiques intrinsèques de l'habitat, de sa surface, de sa qualité, de sa localisation, du nombre de chambres et/ou de salle de bains, de ses performances environnementales. Ainsi, le loyer moyen s'affiche par exemple à € 520 dans un studio à € 1071 pour une maison.

L'observatoire des loyers met en avant le décrochage progressif observé entre les loyers et l'indice santé à l'échelle bruxelloise. Ainsi, il apparaît que les loyers ont eu tendance à augmenter plus fortement que l'indice santé durant la période analysée, en particulier durant les années 2008 à 2013. Élément intéressant à noter, le fait que l'augmentation des loyers a uniquement été le fruit de l'indexation depuis 2013.

Bien que faible à la première lecture, l'étude met également en évidence le décrochage progressif entre les loyers moyens et le revenu moyen disponible des ménages. Ainsi, sur base d'un indice égal à 100 en 2004, l'écart entre le loyer moyen et le revenu moyen est aujourd'hui de plus de 30 points. D'après les chiffres de l'observatoire, la moitié des locataires ont des revenus inférieurs à € 2.000 / mois et le revenu moyen disponible s'établit à € 1.842 / mois. Ainsi, si Bruxelles est un marché davantage locatif en raison du niveau plus élevé des prix à l'acquisition, on observe également un décrochage progressif quant à l'adéquation de l'offre locative par rapport aux revenus des Bruxellois. Il apparaît en effet que les 70 % les plus pauvres de la population bruxelloise n'ont accès qu'à 21 % du parc locatif (en considérant que le ménage consacre 25 % de son revenu à son logement).

Dans son édition de 2018, l'observatoire des loyers montre que sur base d'un revenu mensuel maximum de € 2.400 et dans l'hypothèse où le loyer ne peut dépasser 30 % du budget total, 50 % du parc locatif est accessible à la population seulement.

⁸ Notons que l'observatoire des loyers se base sur une enquête réalisée chaque année. En 2015, l'échantillon était de 3000 ménages interrogés, en 2017 il a été porté à 5000 ménages. Des différences peuvent donc apparaître malgré la volonté de couvrir l'ensemble du marché locatif bruxellois.

À Bruxelles, les prix observés sur le marché des biens résidentiels neufs sont de plus en plus élevés.

Le marché des biens résidentiels neufs suscite toujours de l'intérêt, dans le chef des développeurs et des acquéreurs, tant à l'échelle belge que bruxelloise. Il apparaît également qu'en raison de la crise sanitaire, des investisseurs institutionnels s'intéressent de plus en plus au marché résidentiel, ceux-ci étant à la recherche de rendements et de revenus sécurisés.

À Bruxelles en particulier, le vieillissement du bâti actuel, l'augmentation des normes de performances énergétiques exigées et la forte croissance démographique, on constate un certain désintérêt pour les logements dits « secondaires », souvent énergivores et plus coûteux à rénover et une volonté croissante de développer des projets neufs.

Il apparaît toutefois que les écarts de prix entre biens secondaires et biens neufs sont souvent un frein pour une population constituée principalement de ménages à revenus moyens.

On comprend donc la volonté des développeurs de construire des logements de plus en plus petits à Bruxelles (tout en restant relativement grands au regard des pratiques européennes).

Les prix moyens continuent de grimper en 2020, ils dépassent aisément les € 3.000/m² au minimum, renforçant donc l'inadéquation entre les logements proposés et les revenus de la population.

Dans les quartiers les plus demandés et les mieux localisés, les prix moyens atteignent aisément les € 4.000/m² à l'acquisition tandis que les projets les plus luxueux ou dans les quartiers les plus riches de la Région partent souvent à plus de € 4.500/m².

Principales caractéristiques du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique

La régionalisation de la réglementation se rapportant à la location d'habitation est achevée. Les trois Régions disposent désormais de leur propre cadre législatif pour les baux d'habitation. Il convient d'observer que (i) pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur des législations régionales, (ii) pour les baux qui ne relèvent pas du champ d'application de la réglementation régionale et (iii) pour certaines dispositions générales (articles 1708 à 1762bis du Code civil), l'importance de la réglementation nationale ne peut pas être sous-estimée.

Les trois Régions prévoient chacune des informations précontractuelles obligatoires qui doivent être partagées au moment de la mise en location (notamment une estimation des charges privées et communes). Le principe de base prévoyant que le précompte immobilier ne peut pas être facturé aux locataires reste inchangé.

Le loyer est fixé librement entre les parties – pour les Régions bruxelloise et wallonne, les autorités compétentes ont mis à disposition des tableaux indicatifs reprenant des loyers indicatifs.

Région de Bruxelles-Capitale

Ordonnance du 27 juillet 2017

L'Ordonnance est d'application à tous les types de logements (en ce compris les logements pour étudiants et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales. En revanche, elle ne s'applique pas aux logements touristiques. Cette ordonnance est entrée en vigueur pour tous les baux conclus (ou renouvelés) à partir du premier janvier 2018. Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge du locataire ou du bailleur. L'ordonnance prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...).

Un bail dans le cadre duquel le locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est en principe conclu pour une durée de neuf ans et expire à l'échéance de cette période, moyennant résiliation par l'une des parties 6 mois avant la date d'échéance.

Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation).

Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Le locataire peut résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat ;
- Le bailleur peut également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation ;
- Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit à une ou plusieurs reprises tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties (tant que la durée > 6 mois) :

- Le locataire peut toujours résilier ce bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer ;
- Le bailleur peut uniquement résilier ce bail à la fin de la première année et uniquement pour des raisons bien justifiées et moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Région flamande

Décret du 9 novembre 2018

Le décret s'applique à tous les baux conclus à partir du 1er janvier 2019 portant sur des biens immobiliers situés en Région flamande et concernant des habitations dont le locataire fait sa résidence principale. Cette législation ne s'applique donc pas aux résidences secondaires ni aux logements touristiques. Le Gouvernement flamand a établi une liste des travaux d'entretien et de réparation mentionnant la partie responsable de leur réalisation. En principe, le bail est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par le bailleur 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par le locataire 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Le locataire peut résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat;
- Le bailleur peut également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Il est également possible de conclure un bail de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit à une seule reprise aux mêmes conditions tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié prématurément en tout temps par le locataire, moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois et demi, un mois ou un demi-mois de loyer selon que la résiliation intervienne lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Le bailleur ne peut pas résilier ce bail de courte durée.

Région wallonne

Décret wallon du 15 mars 2018

Le décret est d'application à tous les types de logements (en ce compris les logements pour étudiants et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales. En revanche, il ne s'applique pas aux logements touristiques.

Ce décret est entré en vigueur à partir du 1^{er} septembre 2018 et ses dispositions sont applicables immédiatement aux baux en cours (excepté certaines dispositions qui ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés après le 1^{er} septembre 2018).

Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge du locataire ou du bailleur.

Le décret prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...)

En principe, le bail dans le cadre duquel le locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par le bailleur 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par le locataire 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Le locataire peut résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat;
- Le bailleur peut également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (≤ 3 ans). Ce bail peut être reconduit maximum deux fois tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties :

- Le locataire peut toujours résilier ce bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer;
- Le bailleur peut uniquement résilier ce bail à la fin de la première année et uniquement pour des raisons bien justifiées et moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.



RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

Les immeubles de placement de Home Invest Belgium situés en Belgique sont évalués par Cushman & Wakefield et CBRE Valuation Services. Les immeubles

de placement situés aux Pays-Bas sont évalués par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

PORTFEUILLE IMMOBILIER	TOTAL	BELGIQUE	PAYS-BAS
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 592,89 millions	€ 538,54 millions	€ 54,35 millions
Projets de développement	€ 30,99 millions	€ 30,99 millions	
Total	€ 632,88 millions	€ 569,53 millions	€ 54,35 millions

Clause d'incertitude matérielle

Compte tenu de l'incertitude actuelle du marché, les experts immobiliers ont inclus une clause d'incertitude matérielle dans leurs rapports d'évaluation,

conformément aux normes d'évaluation prescrites par l'organisation RICS. Cette clause indique essentiellement que ces évaluations, bien qu'elles aient un haut degré de fiabilité, doivent être interprétées avec prudence.

Portefeuille en Belgique

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'investissement du patrimoine immobilier de la SIR (Société Immobilière Réglementée) Home Invest Belgium à la date du 31 décembre 2020.

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

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

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

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous

les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation du bien et n'est connue que lorsque la vente a été conclue. Sur base de l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5 %.

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à € 2,5 millions (frais exclus), la Juste Valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5 % de la valeur d'investissement. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5 %.

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions, les droits à déduire sont de 10 % en Région flamande et de 12,50 % à Bruxelles et en Région wallonne

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium au 31 décembre 2020 s'élève à € 585,00 millions.

La valeur de réalisation du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium correspondant à la Juste Valeur (« fair value »), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à € 569,53 millions au 31 décembre 2020.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT EN BELGIQUE	TOTAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	CBRE VALUATION	VALORISATION AU PRIX
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 538,54 millions	€ 512,55 millions	€ 25,99 millions	
Projets de développement	€ 30,99 millions	€ 19,55 millions	€ 3,09 millions	€ 8,35 millions
Total	€ 569,53 millions	€ 532,10 millions	€ 29,08 millions	€ 8,35 millions

Cushman & Wakefield

Emeric Inghels MRICS
Partner
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Pieter Paepen MRICS1
Senior Director
Valuation & Advisory Services

Portefeuille aux Pays-Bas

Cette lettre fait suite à la mission que vous avez bien voulu nous confier, consistant à estimer la Juste Valeur d'un ensemble immobilier initialement composé de 241 cottages du Center Parcs Port Zélande situé à Ouddorp, Pays-Bas, au 1er décembre 2016 puis à actualiser cette estimation de manière trimestrielle conformément aux dispositions légales et statutaires. À noter que ce périmètre a été élargi à 248 cottages et 40 appartements suite à l'acquisition par Home Invest Belgium d'unités additionnelles en 2017.

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

Nous avons effectué notre mission sur la base des informations et renseignements communiqués par Home Invest Belgium portant notamment sur l'état locatif, les charges et taxes non récupérables et les travaux pris en charge par le bailleur.

Nous avons tenu compte de ces différents éléments et documents dans l'estimation de la valeur. Nous n'avons pas pu vérifier ces données de façon indépendante et les avons tenues pour exactes et sincères.

N'étant pas habilités à procéder aux études structurelles, nous ne saurions affirmer si les biens sont exempts de vices structurels ou de risques environnementaux; par ailleurs, dans le cadre de notre mission, les constructions et installations ont été supposées être en bon état de fonctionnement et conformes à l'ensemble des législations en vigueur.

En conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

La Juste Valeur est définie comme «le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert

d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs du marché à la date d'évaluation» (IFRS 13).

Pour l'estimation de la Juste Valeur, nous avons retenu la méthode par actualisation des flux. Cette méthode consiste à actualiser la somme des loyers nets perçus sur la période de détention estimée, additionnée à la valeur de cession actualisée de l'ensemble immobilier occupé.

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

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

Sur la base des éléments énoncés ci-dessus, nous confirmons que la Valeur d'Investissement de l'ensemble immobilier comprenant 248 cottages et 40 appartements du Center Parcs Port Zélande, Ouddorp Pays-Bas, estimée au 31 décembre 2020, s'élevait à € 55,44 millions.

La valeur estimée correspondant à la Juste Valeur («Fair Value») au sens du référentiel IAS/IFRS s'établissait à € 54,36 millions.

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Jean-Claude Dubois
Président

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

Votre investissement bien logé

Un investissement chez Home Invest Belgium permet indirectement d'effectuer un placement immobilier. La société dispose d'une équipe interne expérimentée et spécialisée dans l'immobilier, qui est capable de réagir rapidement dans la gestion du portefeuille. En témoignent d'ailleurs le taux d'occupation élevé, les flux de location constants et une croissance en continu du dividende pendant 21 ans. Grâce au cadre réglementaire strict auquel la SIR est soumise, l'investisseur peut en outre être certain d'une politique de dividendes constante et d'un régime fiscal avantageux.

€4,95

Dividende brut
par action

€115,50

Cours de bourse
au 31 décembre 2020

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

L'action en bourse	60
Dividende et rendement	62
Structure de l'actionariat	63

€381
millions

Capitalisation
boursière au
31 décembre 2020

L'ACTION EN BOURSE

Avantages de l'action Home Invest Belgium

L'action de Home Invest Belgium représente un instrument de placement intéressant tant pour les particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

L'investissement indirect dans l'immobilier résidentiel présente de nombreux avantages :

- l'investisseur ne doit pas s'occuper du nombre croissant d'obligations administratives et techniques dans le cadre de la gestion de l'immobilier résidentiel ;
- le risque de perte de revenus en cas de vacance locative ou de défaut de paiement est réparti sur un grand nombre de locataires ;
- l'investisseur bénéficie d'une liquidité améliorée de son patrimoine, compte tenu de la cotation en bourse des titres de Home Invest Belgium ;
- l'investissement en immobilier est déjà accessible à partir d'un très petit montant.

La société ambitionne d'offrir à ses actionnaires un rendement au moins équivalent à celui généré par un investissement direct dans un bien résidentiel.

Évolution du cours de bourse et liquidité

L'action de Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 16 juin 1999. L'action fait partie de l'indice BEL Mid.

Au 31 décembre 2020, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 115,50 (contre € 114,00 au 31 décembre 2019).

La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 1.282 actions en 2020 (contre 1.223 actions en 2019).

Évolution de l'action 2014-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Cours de bourse							
Le plus élevé	€ 125,00	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00
Le plus bas	€ 92,00	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50
Au dernier jour de l'exercice	€ 115,50	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10
Cours moyen	€ 113,54	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91
Dividende							
Brut	€ 4,95	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75
Net ¹	€ 3,47	€ 3,40	€ 3,33	€ 3,15	€ 3,09	€ 3,37	€ 3,19
Rendement du dividende brut ²	4,29%	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%
Volume							
Volume journalier moyen	1.282	1.223	1.202	779	747	1.058	996
Volume annuel	330.681	313.180	306.477	198.650	191.851	270.860	254.159
Nombre d'actions total au 31 décembre							
Capitalisation boursière au 31 décembre	€ 381 millions	€ 376 millions	€ 302 millions	€ 293 millions	€ 311 millions	€ 293 millions	€ 269 millions
Free float ³	54,37 %	54,37 %	50,19 %	50,19 %	52,54 %	49,21 %	48,96 %
Vélocité ⁴	18,43 %	17,46 %	18,50 %	11,99 %	11,55 %	17,41 %	16,42 %
Pay-out ratio ⁵	82,11 %	86,49 %	112,72 %	97,35 %	97,05 %	96,20 %	89,14 %

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

² Rendement en dividende brut = (Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

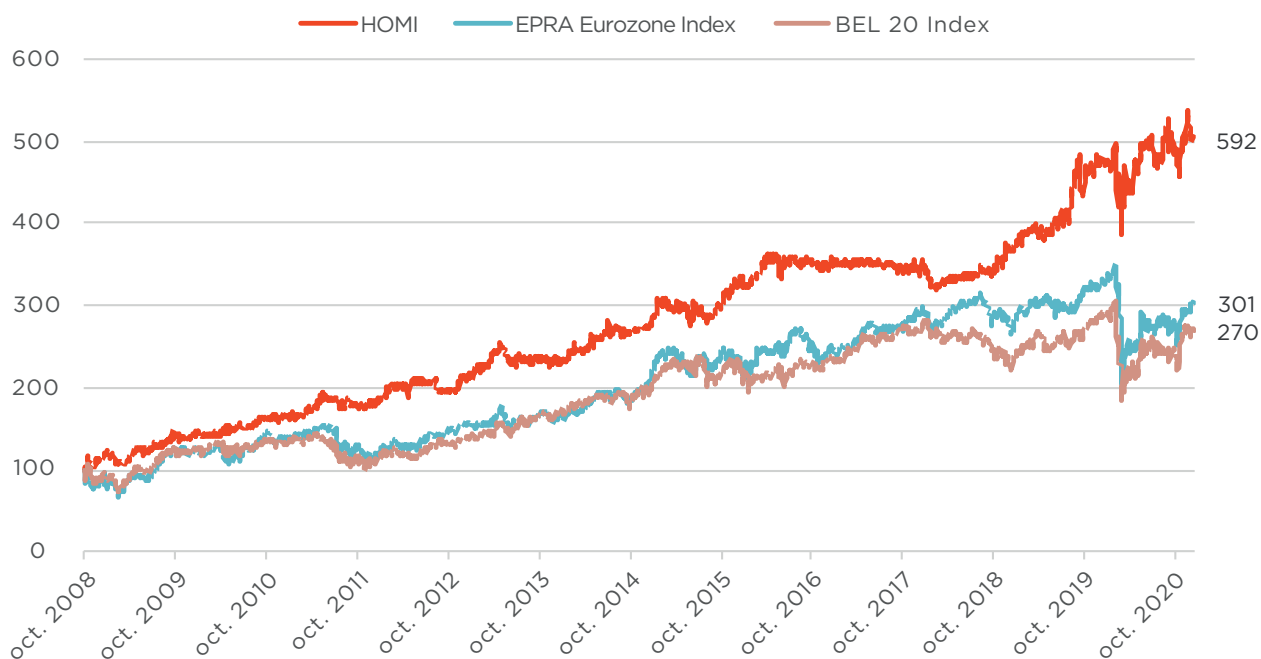
³ Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

⁴ Vélocité = (Volume annuel) / (Nombre d'actions considéré comme Free Float).

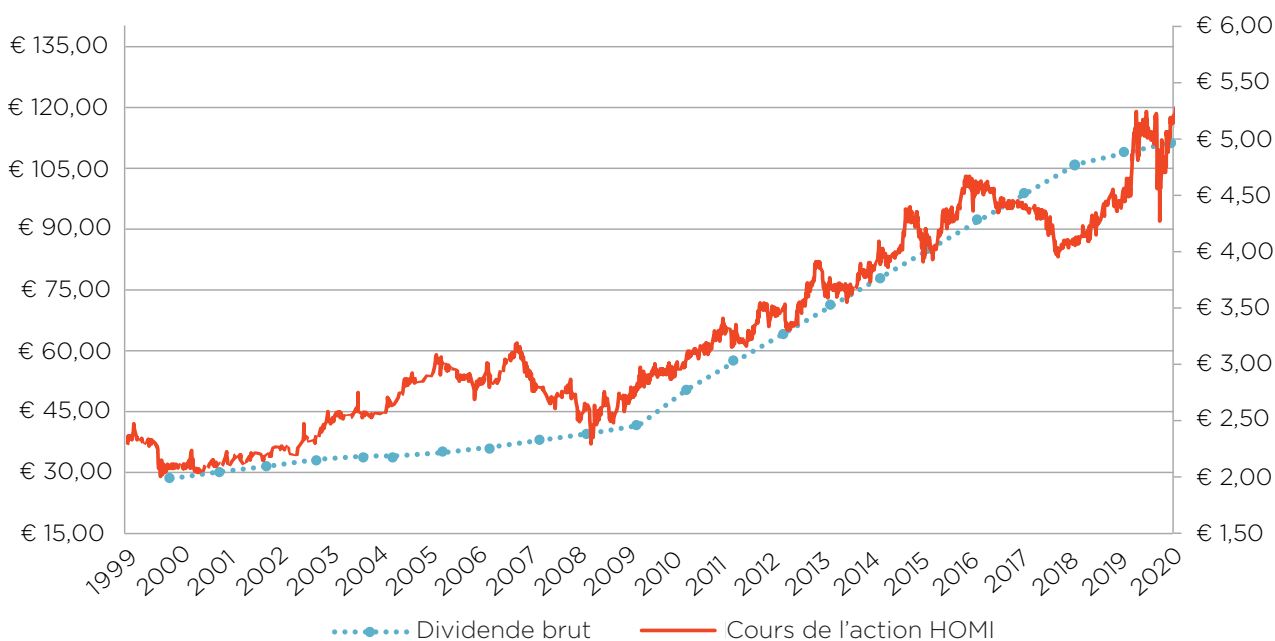
⁵ Pay-out ratio = (Dividende brut total pour l'exercice) / (Résultat distribuable).

Évolution du cours de bourse depuis son introduction en bourse

COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT AU BEL 20 ET DE EURONEXT 100



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DIVIDENDE BRUT



DIVIDENDE ET RENDEMENT

Dividende

Compte tenu de son statut légal, Home Invest Belgium est tenue de verser au moins 80 % du montant du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la vente du portefeuille immobilier qui ne sont pas exemptées de la distribution obligatoire.

Home Invest Belgium s'est fixé comme objectif de distribuer à ses actionnaires, à long terme, un dividende en augmentation, qui est au moins égal, sinon supérieur à l'inflation.

Depuis l'année 2015, le conseil d'administration a adopté dans le cadre de sa politique dividendaire le paiement d'un acompte sur dividende en décembre et d'un solde de dividende en mai.

Le conseil d'administration a décidé le 4 décembre 2020, de distribuer un acompte sur dividende de € 4,25 brut ou € 2,975 net par action (après déduction du précompte mobilier de 30 % en vigueur à cette date).

Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 4 mai 2021 et sera amenée à approuver les comptes annuels de l'exercice 2020, la distribution du solde du dividende de € 0,70 brut par action sera proposée ; ce qui résultera en un dividende total pour l'exercice 2020 de € 4,95 brut par action. Le solde du dividende sera payable à partir du 12 mai 2021 contre remise du coupon 30.

Cette distribution de € 4,95 par action implique une croissance pour la vingt et unième année consécutive. Après déduction du précompte mobilier de 30 %, le dividende net s'établira à € 3,465.

À noter que, depuis la création de la SIR, une partie considérable des bénéfices de chaque exercice a été reportée. Après paiement du dividende pour 2020, les réserves, au 31 décembre 2020 s'élèvent à un niveau consolidé de € 8,67 millions soit de € 2,64 par action. Cette réserve devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

Pour plus d'informations sur le régime fiscal applicable aux dividendes, voir le chapitre « Document permanent ».

Rendement

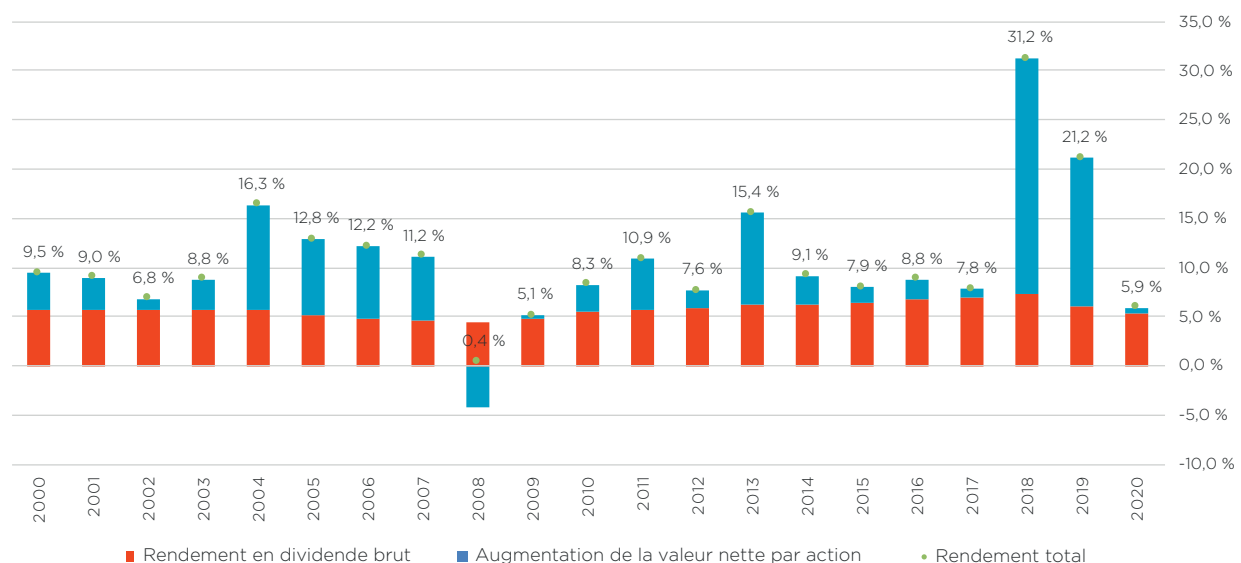
La rentabilité d'un placement se mesure tant sur le rendement immédiat qui peut en être retiré, que sur l'accroissement de la valeur nette par action que ce placement peut présenter sur le long terme. L'addition de ces deux composantes constitue le return annuel du placement.

Dans le cas d'une SIR, le poids du rendement immédiat est certes important, mais la capacité à générer des plus-values constitue le véritable label de qualité pour l'avenir.

Ainsi, pour l'actionnaire qui aurait participé à l'opération d'introduction en bourse (« IPO » ou « Initial Public Offering ») en juin 1999 et aurait réinvesti chaque année tous ses dividendes en actions Home Invest Belgium, le taux de rentabilité interne de son investissement (« IRR » ou « Internal Rate of Return ») calculé sur la période de 21 ans s'élèverait à 10 %.

La valeur nette par action a augmenté dans cette même période de 172 % ou 5 % annuellement.

RENDEMENT TOTAL ANNUEL DEPUIS L'IPO



⁶ Le résultat distribuable consiste en le résultat EPRA augmenté des plus-values réalisées sur les ventes.

Rendement total (en €)	Valeur nette par action (excl. dividende)	Augmentation de la valeur nette par action	Dividende brut pour l'exercice	Rendement total par action ¹	Rendement par action (en %) ²
2020	€ 93,63	€ 0,57	€ 4,95	€ 5,52	5,93 %
2019	€ 93,06	€ 12,25	€ 4,85	€ 17,10	21,16 %
2018	€ 80,81	€ 15,58	€ 4,75	€ 20,33	31,17 %
2017	€ 65,23	€ 0,54	€ 4,50	€ 5,04	7,79 %
2016	€ 64,69	€ 1,34	€ 4,25	€ 5,59	8,82 %
2015	€ 63,35	€ 0,96	€ 4,00	€ 4,96	7,95 %
2014	€ 62,39	€ 1,79	€ 3,75	€ 5,54	9,14 %
2013	€ 60,60	€ 5,12	€ 3,50	€ 8,62	15,54 %
2012	€ 55,48	€ 0,90	€ 3,25	€ 4,15	7,60 %
2011	€ 54,58	€ 2,65	€ 3,00	€ 5,65	10,88 %
2010	€ 51,93	€ 1,42	€ 2,75	€ 4,17	8,26 %
2009	€ 50,51	€ 0,16	€ 2,43	€ 2,59	5,14 %
2008	€ 50,35	€ -2,17	€ 2,36	€ 0,19	0,36 %
2007	€ 52,52	€ 3,21	€ 2,30	€ 5,51	11,17 %
2006	€ 49,31	€ 3,35	€ 2,24	€ 5,59	12,16 %
2005	€ 45,96	€ 3,29	€ 2,19	€ 5,48	12,84 %
2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	€ 6,29	16,32 %
2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	€ 3,28	8,77 %
2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	€ 2,51	6,79 %
2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	€ 3,21	8,98 %
2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	€ 3,26	9,46 %
1999	€ 34,46				

¹ Rendement total par action : (dividende brut pour l'exercice) + (augmentation de la valeur nette par action).

² Rendement total par action (%) : (rendement total par action) / (valeur nette par action au début de l'exercice).

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-après mentionne les actionnaires¹ de Home Invest Belgium qui détiennent plus de 3 % des actions. Les déclarations dans le cadre de la Loi relative à la transparence (Loi du 2 mai 2007 sur la publicité des participations importantes) peut être retrouvées sur le site internet de la société.

Selon les déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2020, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES ⁶	NOMBRE D'ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ⁷	880.965	26,7 %
AXA SA ⁸	521.830	15,8 %
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102.792	3,1 %
Autres actionnaires	1.794.271	54,4 %
Total global	3.299.858	100 %

⁶ Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

⁷ Stavos Real Estate BV 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 Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. La société de droit commun Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten est contrôlée à 99,9 % par la Stichting Administratiekantoor Stavos. 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 Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. V.O.P. NV est contrôlée à 99,9 % par Stavos Real Estate BV.

⁸ AXA Belgium SA est contrôlée à 94,93 % par AXA Holdings Belgium SA et à 5,07 % par AXA SA. AXA Holdings Belgium SA est contrôlée à 100 % par AXA SA. AXA SA n'est pas une entité contrôlée.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

BONNE GOUVERNANCE

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code 2020 ») ainsi que du Code des Sociétés et des Associations et fait partie intégrante du rapport de gestion.

1. Code de référence

Home Invest Belgium utilise le Code 2020 comme code de référence. Ce code est la référence pour Home Invest Belgium au sens de l'article 3:6 §2, 1° du Code des Sociétés et des Associations. Vous pouvez retrouver le Code 2020 sur le Site Internet de la Commission de gouvernance d'entreprise : <http://www.corporategovernancecommittee.be>.

Vous pouvez retrouver la Charte sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be. Elle englobe des principes de bonne gouvernance applicables au sein de la société.

La nouvelle charte de gouvernance est basée sur le Code 2020 et le rapport de rémunération conformément au Code des sociétés et des associations a été approuvée par le comité de nomination et de rémunération du 17 janvier 2020 et par le conseil d'administration du 19 février 2020. La politique de rémunération sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle de 2021 et, si elle est approuvée, s'applique à la rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif à partir de l'exercice 2021.

2. Se conformer ou s'expliquer

Home Invest Belgium s'efforce de respecter les dispositions du Code 2020. Or, des écarts sont à relever sur divers points. Aux termes du principe « se conformer ou s'expliquer » contenu dans le Code, il est possible de s'écarter des principes du Code pour tenir compte des particularités de la société et de sa taille relativement petite :

- L'évaluation du conseil d'administration se fait de manière continue (et non pas périodique), compte tenu de la fréquence des réunions du conseil d'administration, et lors des renouvellements de mandats (dérogation au principe 9.1).
- Les règles de rémunération des membres de la direction effective peuvent potentiellement diverger des recommandations reprises dans le Code 2020 ; voir ci-après « Rapport de rémunération » (dérogation au point 7.8).
- Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas d'actions (écart par rapport à la recommandation 7.6 du Code 2020).
- Le conseil d'administration ne fixe pas de seuil minimal de détention d'actions par les membres du management exécutif (dérogation à la recommandation 7.9 du Code 2020).

3. Contrôle interne et gestion des risques

Conformément aux règles de Gouvernance d'Entreprise

et à la législation en la matière, Home Invest Belgium a mis en place un système de contrôle interne et de gestion des risques en tenant compte de l'envergure et de la complexité de la société.

3.1. Gestion des risques et contrôle interne

Le conseil d'administration est responsable d'établir les risques auxquels la société est exposée et doit également définir l'impact financier de ces risques et les actions à entreprendre pour contrôler ces risques éventuels et éviter qu'ils ne surviennent et, le cas échéant, limiter leur incidence.

La direction effective de la société a dès lors mis au point des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques pour les principaux processus au sein de la société, à savoir la gestion des coûts et des dépenses, les réparations et l'entretien, les développements et le recouvrement des loyers, et ce, au sein du cadre légal prévu. À cet égard, nous vous renvoyons vers :

- Le Code des Sociétés et des Associations ;
- La loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise ;
- Le Code 2020 ;
- La réglementation SIR ;
- La Charte de gouvernance d'entreprise de la société englobant des règles de prévention des conflits d'intérêts ;
- Le code de conduite (« dealing code »), contenant des règles se rapportant à l'achat et à la vente d'actions et (à l'abus) aux biens de la société.

DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Gouvernance de l'entreprise.....	65
Rapport de rémunération.....	73
Réglementation et procédures.....	80

Aux termes de l'article 17 de la Loi du 12 mai 2014 (telle que modifiée), la société dispose des fonctions de contrôle interne suivantes :

Fonction de gestion des risques

La fonction de gestion des risques a été occupée au cours de l'exercice écoulé par Monsieur Preben Bruggeman. En cette qualité, Monsieur Bruggeman a assuré la surveillance des risques établis par le conseil d'administration et l'évaluation des conséquences sur la société et a défini les mesures de contrôle adéquates.

Fonction d'audit interne indépendante

L'audit interne doit être considéré comme une fonction d'évaluation indépendante fondée sur l'évaluation du fonctionnement et de l'efficacité des processus internes de Home Invest Belgium. Cette évaluation peut couvrir divers domaines, notamment les processus informatiques financiers, opérationnels et/ou comptables, ainsi que la qualité des procédures installées et le reporting au sein de la société.

La fonction d'audit interne est exercée par un prestataire de service externe, Deloitte Belgium, représenté par Monsieur Pierre-Hugues Bonnefoy.

Cette fonction est accomplie sous la supervision et la responsabilité de Monsieur Eric Spiessens, administrateur indépendant. La nomination de Monsieur Spiessens en cette qualité a été approuvée par la FSMA le 23 octobre 2018. Il satisfait les exigences de fiabilité professionnelle et d'expertise pertinente. Les honoraires de Deloitte Belgium pour l'exercice 2020 se sont élevés à € 28.431 TVA comprise.

Fonction de compliance indépendante

Il s'agit d'une fonction indépendante au sein de l'organisation, axée sur l'évaluation et la promotion du respect par l'entreprise des lois, des règlements, des règles de conduite applicables à la société et tout particulièrement les règles se rapportant à l'intégrité des activités de la société, notamment le respect des règles en matière d'abus de marché en tenant compte de l'Annexe B du Code de gouvernance d'entreprise et du code de conduite de Home Invest Belgium.

Le conseil d'administration a désigné madame Ingrid Quinet comme responsable de la conformité pour une période de 3 ans, prenant fin durant l'assemblée générale de 2023. Cette nomination a été approuvée par la FSMA le 20 janvier 2020. Elle satisfait les exigences de fiabilité professionnelle et d'expertise pertinente.

3.2. Systèmes de contrôle interne

Le contrôle interne de Home Invest Belgium est mis en œuvre à travers notamment :

- le suivi de l'évolution des principaux indicateurs clés de performance (Key Performance Indicators ou KPI's), comme le taux d'occupation, le taux d'endettement, etc. ;
- l'examen régulier par la direction effective des écarts entre le budget et les chiffres réalisés; en outre, le comité d'audit et le conseil d'administration examinent trimestriellement les écarts entre le budget et les chiffres réalisés;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du

conseil d'administration, après avoir obtenu l'avis du comité d'investissement;

- le fait que Home Invest Belgium dispose d'un conseil d'administration et de comités spécialisés qui sont décrits plus en détail par la suite;
- des réunions périodiques de la direction pour traiter les principaux événements de la période écoulée et leur impact sur la comptabilité;
- des réunions régulières entre les managers et leurs équipes respectives.

3.3. Analyse des risques

Une identification et une évaluation régulières des principaux risques sont effectuées par le conseil d'administration. Elles sont alors reprises dans les informations financières pertinentes (rapports semestriel et annuel). De surcroît, les risques sont également suivis de manière ponctuelle par le conseil d'administration et en permanence par la personne qui a été désignée comme gestionnaire interne des risques.

Sur la base de cette analyse de risque, des mesures ont été adoptées pour éliminer les vulnérabilités et points faibles éventuels. Pour le détail des risques, voir le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

3.4. L'information et la communication

Tous les trimestres, un rapport financier et opérationnel indique les principaux indicateurs, l'incidence sur le budget et la position de trésorerie.

Des communiqués de presse intermédiaires sont publiés lors des premier et troisième trimestres. Un rapport financier semestriel plus complet est publié tous les six mois. À la fin de l'exercice, toutes les informations financières utiles sont publiées dans le rapport financier annuel.

La pérennité des données numériques est assurée par un système de back-up continu sur disque dur et hebdomadairement à l'extérieur du siège de la société.

4. Structure de l'actionnariat

Se référer à la section « Structure de l'actionnariat » dans le chapitre « L'action en bourse » de ce rapport.

5. Conseil d'administration

5.1. Composition et politique de diversité

Le conseil d'administration comptait au 31/12/2020 8 administrateurs, à savoir 4 administrateurs non exécutifs indépendants, 3 administrateurs non exécutifs et le CEO en sa qualité d'administrateur exécutif.

Aux termes de l'article 14 § 1, alinéa 2 de la loi SIR, les membres du conseil d'administration doivent en permanence lors de l'exercice de leur fonction disposer de la fiabilité professionnelle et de l'expertise adéquate. Les membres du conseil d'administration doivent être des personnes physiques.

Le conseil d'administration compte quatre administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations et trois administrateurs qui représentent les actionnaires. Le conseil d'administration est conscient de l'article 7:86 du Code des Sociétés et des Associations, en ce qu'au

moins un tiers des membres du conseil d'administration doivent être de genre différent de celui des autres membres. Par conséquent, pour l'application de cette disposition, le nombre minimum exigé de membres de sexe différent doit être arrondi au chiffre entier le plus proche. Compte tenu de la composition actuelle du conseil d'administration, il faut au moins trois membres de sexe féminin ($8/3 = 3$).

La composition actuelle du conseil répond à l'exigence de diversité homme-femme de la loi susmentionnée. La société continuera à veiller à ce que cette obligation reste remplie dans le futur.

En effet, pour la composition de son conseil d'administration, Home Invest Belgium s'efforce de tenir compte de la diversité sous tous ses aspects, à savoir la complémentarité des compétences, des connaissances, de l'expérience et du genre. La société a en effet l'intime conviction que davantage de diversité dans les compétences contribue à une meilleure prise de décision au sein du conseil d'administration et est favorable à la dynamique interne au sein de l'entreprise.

Cette diversité se retrouve également dans la composition de l'équipe de Home Invest Belgium. Se référer au chapitre Rapport de gestion.

5.2. Brève présentation des administrateurs

Liévin Van Overstraeten

Président, administrateur (représentant du groupe Van Overstraeten)

Monsieur Van Overstraeten possède un master en droit (KU Leuven) et un master en management PUB (Vlerick) et bénéficie d'une grande expérience dans la gestion et la direction d'entreprises dans le secteur immobilier, tant en Belgique qu'en Roumanie.

Première nomination : avril 2008.

Fin du mandat : assemblée générale de 2022.

Mandats en cours : De Haan Vakantiehuisen SA, Behind The Buttons SA, société de droit commun BMVO 2014, société de droit commun Van Overstraeten, société de droit commun GWG, Stavos Real Estate BV, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky SA, Sippelberg SA, Immo SA, VOP SA, Société de droit commun BMVO 2018, Peripass SA, Buttons for Cleaners SRL.

Comités :

- comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016 à 2020 : aucun.



Liévin Van Overstraeten



Eric Spiessens



Sven Janssens



Hélène Bostoen



Wim Aelousseau



Christel Gijbrecchts



Koen Dejonckheere



Johan Van Overstraeten



Suzy Denys

Sven Janssens

Administrateur délégué - dirigeant effectif

Monsieur Janssens possède un master en architecture (H.A.I. Sint-Lukas). Il a commencé sa carrière comme architecte et gestionnaire de projet. Depuis 2003, il se concentre sur la gestion de propriété. De 2006 à 2018, il a travaillé chez Leasinvest Real Estate, d'abord en qualité de Head of Property Management et puis, depuis 2016, comme Chief Operating Officer.

Première nomination : 3 décembre 2018.

Fin du mandat : assemblée générale de 2022.

Mandats en cours : Okimono SRL, UPSI SA, Charlent 53 Freehold SRL.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016 à 2020 : Immobilière Meyers-Hennau SA.

Eric Spiessens

Vice-président, administrateur indépendant

Monsieur Spiessens possède un master en sciences sociales (KU Leuven), agrégé de l'enseignement secondaire, ingénieur en sciences sociales (KU Leuven). Il possède de nombreuses années d'expérience à différentes fonctions de direction et a été nommé secrétaire national de Beweging.net.

Première nomination : assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : Capline (gestion journalière), VEH SRL, Publigas SC, Aspiravi SA, Aspiravi Internationaal SA, EPC SC, Pronet Verzekeringen SC et Sociaal Engagement S.

Comités :

- comité d'audit ;
- comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016 à 2020 : aucun.

Wim Aourousseau

Administrateur (représentant de l'actionnaire AXA)

Monsieur Aourousseau possède un master en sciences économiques appliquées et finance (UA) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique. Depuis novembre 2013, il est devenu Chief Investment Officer (CIO) d'AXA Belgium SA.

Première nomination : assemblée générale de 2014. Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : Befimmo SA, Leasinvest SA.

Comités :

- comité d'audit.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016 à 2020 : aucun.

Koen Dejonckheere

Administrateur indépendant

Monsieur Dejonckheere a obtenu un master Ingénieur Civil (U Gent) et un MBA (IEFSI-ECHEC, Lille-France). Il est administrateur délégué de la société cotée en bourse GIMV SA ainsi qu'administrateur de différentes sociétés du groupe GIMV et il siège également comme administrateur indépendant de Roularta Media Group SA.

Il est président de l'association belge des sociétés cotées en bourse.

Première nomination : assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : GIMV SA et administrateur de plusieurs sociétés du groupe Gimv, Roularta Media Group SA, Noorderman SA, Invest at Value SA, TDP SA, AZ Delta ASBL (Hospital Group), EnterNext SA, Voka-VEV, EuropeanIssuers AISBL, VBO-FEB.

Comité stratégique et Commission de la gouvernance d'entreprise, Président de l'Association belge des sociétés cotées en bourse.

Comités : /

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016 à 2020 : Capman Plc, Belgian Venture Capital & Private Equity Association ASBL, Biotechfonds Vlaanderen SA.

Johan Van Overstraeten

Administrateur (représentant du groupe Van Overstraeten)

Monsieur Van Overstraeten dispose d'une large expérience dans la direction et la gestion d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier et le développement de logiciels.

Première nomination : assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : Behind the Buttons SA, VOP SA, Immo SA, Immorobel General SRL, Sippelberg SA, Cocky SA, Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor Stavos SA, société de droit commun Van Overstraeten et société de droit commun BMVO 2014.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016-2020 : De Haan Vakantiehuisen NV, Immobilière Meyers Hennau NV, Stavos Luxembourg SA et Immo SA.

Christel Gijsbrechts

Administrateur indépendant

Mme Gijsbrechts est master en économie appliquée (KULeuven). Elle est la gérante de Confini SPRL et Viafin SPRL.

Elle possède une vaste expérience financière, mais également une expérience approfondie de la gestion d'entreprises et de management.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2023.

Comités :

- comité d'audit.

Mandats en cours : Synkroon ASBL et membre du conseil d'administration de Pivot Point Benelux SA
Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016 à 2020 : aucun.

Hélène Bostoen

Administrateur indépendant

Mme Bostoen possède un master Ingénieur Commercial (Solvay-ULB) et titulaire d'un MBA (INSEAD). Elle possède de nombreuses années d'expérience dans le développement immobilier résidentiel. Elle préside le comité de développement immobilier résidentiel au sein d'UPSI-BVS.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2023.

Mandats actuels : Abattoir SA, Pave Gym SA, Flanders-Immo JB SA, Fenixco SA, FBC SRL, Quality Homes SRL, NCP SA, Civil Partnership HMFH.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016 à 2020 : aucun.

Suzy Denys

Administrateur indépendant

Mme Denys possède un master en droit (Université Notre-Dame de la Paix Namur et KULeuven) et a obtenu un diplôme de troisième cycle en études immobilières (KULeuven) et gestion d'entreprise (EHSAL).

Elle est Country Manager chez Patrizia AG.

Elle possède une vaste expérience dans la gestion et l'acquisition de biens immobiliers ainsi que dans la gestion et la gestion (juridique).

Première nomination : assemblée générale de 2019.

Fin du mandat : assemblée générale de 2023.

Mandats en cours : aucun

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2020, exercés lors des années 2016 à 2020 : aucun.

5.3. Évolution et composition du conseil d'administration au 31 décembre 2020

M. Koen Dejonckheere a démissionné de son poste d'administrateur de Home Invest Belgium avec effet au 30 septembre 2020. Koen Dejonckheere a joué le rôle d'administrateur indépendant chez Home Invest Belgium pendant près de 10 ans. Le conseil d'administration souhaite remercier tout particulièrement Koen Dejonckheere pour son rôle constructif au sein du conseil d'administration pendant de nombreuses années et pour sa contribution au développement de la société. Le conseil d'administration a nommé M. Koen Dejonckheere comme administrateur honoraire indépendant de la société.

5.4. Membres honoraires du conseil

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

5.5. Rapport d'activités

En 2020, le conseil d'administration s'est réuni à neuf reprises, dont plusieurs fois par vidéoconférence.

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

- déterminer la stratégie de la société et prendre les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements ;
- établir les comptes semestriels et annuels de la SIR, le rapport financier semestriel et annuel, ainsi que les déclarations intermédiaires ;
- établir une politique de financement par l'endettement et les fonds propres ;
- évaluation de l'organisation interne de la société ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers, à la FSMA et au public ;
- approuver les rapports de fusion, décider de l'utilisation du capital autorisé, convoquer et préparer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- déléguer la gestion journalière à la direction effective, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle ;
- l'analyse et l'approbation du budget.

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

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement et de désinvestissement ;
- l'évaluation et la rémunération des membres de la direction exécutive, y compris le long term incentive plan ;
- la modification de la composition du conseil d'administration et de ses différents comités ainsi que

- la modification dans la composition de la direction exécutive de Home Invest Belgium ;
- la modification dans la composition de l'organisation interne de la SIR y compris l'audit interne, la gestion des risques et la fonction de conformité ;
- l'analyse des budgets 2020 et 2021 ;
- la structure des financements, la politique de couverture du risque de taux et la restructuration de certains instruments de couverture, le renouvellement d'un contrat de crédit arrivé à échéance dans le courant de l'exercice 2020 ;
- le suivi de la mise en place du nouvel outil informatique de la société ;
- la distribution d'un acompte sur dividende.
- fusion par absorption de la société dénommée « DG Development SA » ;
- l'évaluation et la nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre.

Les règles de quorum et de prise de décision sont précisées aux articles 17 et 18 des statuts de la société :

- conformément à l'article 17 des statuts, « hormis les cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés » ;
- l'article 18 précise que « hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour. Toute décision du conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votants ». Les décisions du conseil d'administration peuvent être adoptées par consentement écrit unanime des administrateurs.

6. Comités

Au sein du conseil d'administration, quatre comités ont été institués pour accompagner et conseiller le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques. Ils constituent un organe purement consultatif et rapportent au conseil d'administration, qui conserve le pouvoir de décision final. Vous pouvez trouver de plus amples informations sur les comités dans la Charte de gouvernance de la société qui peut être consultée en tout temps sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be.

6.1. Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un comité d'audit – étant donné que la SIR remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 7:99 § 3 du Code des Sociétés et des Associations – le conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place¹.

Le comité d'audit s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes au 31 décembre 2020 :

- Eric Spiessens, administrateur indépendant et président du comité d'audit ; présence au cours de l'exercice : 5/5 ;
- Wim Aurousseau, administrateur ; présence au cours de l'exercice : 4/5 ;
- Christel Gijsbrechts, administratrice indépendante 5/5.

Monsieur Eric Spiessens dispose de l'indépendance et des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité.

Le commissaire de la SIR a assisté à toutes les réunions du comité d'audit.

Les missions assumées par le comité d'audit sont principalement les suivantes :

- le reporting financier consistant notamment dans le suivi de l'intégrité et de l'exactitude de l'information chiffrée, et de la pertinence de normes comptables appliquées ;
- l'évaluation des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques ;
- le suivi de l'audit interne et du contrôle externe du commissaire ;
- les relations avec le commissaire, contrôle de l'indépendance, évaluation et nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Pendant l'exercice 2020, les points suivants ont notamment été abordés :

- contrôle trimestriel, semestriel et annuel des comptes et du rapport financier ;
- politique de couverture du risque de taux (restructuration de certains instruments de couverture), analyse des conditions de refinancement ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les IPC, tant au niveau statutaire que consolidé ;
- contrôle du budget mis en place ;
- suivi de la structure des charges de la société ;
- évolution des vacances locatives ;
- suivi des recommandations du commissaire concernant le contrôle des procédures internes ;
- gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, suivi du contrôle interne, analyse du rapport de contrôle interne de la direction effective, suivi du respect des recommandations qui avaient été formulées dans le cadre de l'audit interne, etc. ;
- évocation de l'acompte sur dividende pour l'exercice ;
- suivi des principales évolutions dans la réglementation et analyse de leur incidence potentielle sur les activités, les chiffres et les rapports financiers de Home Invest Belgium ;
- l'élaboration d'une procédure interne et d'un processus de contrôle des valorisations externes ;
- suivi des remarques de l'auditeur interne ;
- suivi et évocation des règles d'évaluation utilisées.

¹ Le nombre moyen de travailleurs s'élève à moins de 250 pour tout l'exercice 2020 et le chiffre d'affaires annuel de l'exercice est de moins de € 50 millions.

Dans le courant de l'exercice écoulé, le Président du comité d'audit a sondé les membres sur le fonctionnement, l'efficacité et l'interaction avec le conseil d'administration. Sur la base de son auto-évaluation, le comité d'audit a décidé de présenter au conseil d'administration de manière plus succincte les points à l'ordre du jour qui ont déjà été abordés en profondeur au sein du comité d'audit, en soulignant les conclusions, les recommandations ou les points d'attention du comité d'audit.

6.2. Comité de nomination et de rémunération

Bien que Home Invest Belgium réponde à deux des trois critères d'exclusion stipulés à l'article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations, le conseil d'administration a quand même décidé de procéder à la création d'un comité de nomination et de rémunération dont la mission est d'accompagner le conseil d'administration dans la composition du conseil d'administration et de la direction effective et dans l'établissement de la politique de rémunération dans la société.

Le comité s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes au 31 décembre 2020 :

- Liévin Van Overstraeten, administrateur et président du comité de nomination et de rémunération ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Suzy Denys, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 3/4 ;
- Eric Spiessens, administrateur indépendant ; présence au comité durant l'exercice : 4/4.

Le comité est en particulier chargé :

- d'établir des profils pour les administrateurs et postes de direction au sein de la SIR et d'émettre des avis et recommandations sur les candidats ;
- de formuler des propositions au conseil d'administration sur la politique de rémunération, et la rémunération individuelle des administrateurs et des membres de la direction ;
- d'évaluer les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle de l'Administrateur délégué et de la direction ;
- de préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6, §3 du Code des Sociétés et des Associations en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernance et de commenter ce rapport lors de l'assemblée générale ordinaire.

Au cours de l'exercice 2020, le comité s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évaluation des membres de la direction pour l'année 2020 et la détermination de leurs honoraires variables pour l'exercice précédent ;
- la rédaction du rapport de rémunération pour la publication dans le rapport financier annuel 2020 ;
- évolution de la rémunération du personnel ;
- la détermination des critères pour l'octroi de la rémunération individuelle des membres de la direction pour les exercices 2020 et 2021 ;
- le long term incentive plan ;
- l'organisation interne de la société.

6.3. Comité d'Investissement

Le comité d'investissement sélectionne, analyse et prépare les dossiers d'investissement ou de cession ainsi que les dossiers de reconversion et rénovation et en assure également le suivi.

Le comité d'investissement s'est réuni huit fois au cours de l'exercice écoulé et se composait au 31 décembre 2020 des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, président du comité d'investissement, administrateur ; présence au comité durant l'exercice : 8/8 ;
- Hélène Bostoen, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 8/8 ;
- Suzy Denys, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 6/8 ;
- Alain Verheulpen, représentant d'AXA Belgium jusqu'au 31 août 2020 et Head of Acquisition and Development de Home Invest Belgium à partir du 1^{er} septembre 2020 ; présence au comité durant l'exercice : 8/8
- Sven Janssens, administrateur délégué ; présence au comité durant l'exercice : 7/8.

6.4. Comité Projets

Compte tenu des besoins propres au suivi des travaux de développement et de rénovation, le conseil d'administration a mis en place un comité projets. Auparavant, ce rôle était rempli par le conseil d'administration de Home Invest Belgium.

Lors de l'exercice écoulé, le comité projets s'est réuni à quatre reprises :

- Alain Verheulpen, représentant d'AXA Belgium jusqu'au 31 août 2020 et Head of Acquisition and Development de Home Invest Belgium à partir du 1^{er} septembre 2020 ; présence aux réunions du comité pendant l'exercice : 3/4.
- Johan Van Overstraeten, Président du comité projets ; présence aux réunions du lors de l'exercice : 4/4 ;
- Hélène Bostoen, administrateur ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- •Sven Janssens, administrateur délégué ; présence au comité durant l'exercice : 3/4.

Le comité a un rôle de suivi et de contrôle des projets de rénovation et de développement en termes de programmation, de planning, de budget, de qualité et d'organisation de chantier.

Lors de l'exercice 2020, il s'est principalement réuni pour aborder les points suivants :

- les projets de rénovation et de développement en cours, en ce compris la planification, le budget (y compris les écarts éventuels avec le budget proposé) et les points d'attention ;
- l'optimisation de l'organisation de l'équipe de développement, en ce compris la structure des coûts.

7. Direction exécutive

Le conseil d'administration est accompagné par la direction exécutive (dans le sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 (telle que modifiée) relative aux sociétés immobilières réglementées).

Les membres de la direction exécutive sont :

- Sven Janssens, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Preben Bruggeman, Chief Financial Officer (CFO).

Le curriculum vitae des membres de la direction effective peut être résumé comme suit :

Sven Janssens

Chief Executive Officer

Se référer à la section 5.3. « Brève présentation des administrateurs ».

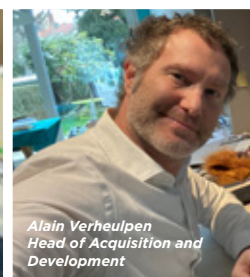
Monsieur Janssens fait partie du management exécutif de Home Invest Belgium depuis le 3 décembre 2018.

Preben Bruggeman

Chief Financial Officer

Monsieur Bruggeman a obtenu un master d'ingénieur commercial et un bachelier en philosophie à l'Université d'Anvers. Il a en outre réussi les 3 niveaux du Programme CFA (Chartered Financial Analyst). Il jouit de plus de dix années d'expérience en finance et a commencé sa carrière au sein de la Banque Degroof. Depuis 2015, il a endossé la fonction de CFO de Qrf City Retail. Depuis le 7 janvier 2019, il fait partie de la direction exécutive de Home Invest Belgium.

	Sven Janssens	Preben Bruggeman
Autres actions en possession	Néant	Néant
Autres mandats Home Invest Belgium	Ses mandats sont décrits ci-dessus	Gérant Charlent 53 Freehold SRL



RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Le rapport de rémunération est repris chaque année dans le rapport financier annuel. Il énonce les principes de la politique de rémunération de la société. Le rapport reprend toute dérogation significative à la politique de rémunération au cours de l'exercice, ainsi que les modifications qui seraient apportées à cette politique. Le rapport de rémunération tient compte des recommandations du comité de nomination et de rémunération. Il contient les informations prescrites à l'article 3:6, §3 du Code des sociétés et associations et tient compte des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise (Code 2020). L'assemblée générale s'exprime chaque année sur le rapport de rémunération.

1. Total des rémunérations

1.1. Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du conseil d'administration et des différents comités, conformément à la politique de rémunération. Ils peuvent en outre introduire des notes de frais pour les dépenses engagées dans l'exercice de leur mandat.

L'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2019 a retenu les montants suivants pour les jetons de présence :

- Une rémunération annuelle fixe d'un montant de € 5.000 pour chaque administrateur (payable à chaque fois après l'assemblée générale) et
- Les jetons de présence par réunion, à savoir :
 - un jeton de présence d'un montant de € 2.000 pour le Président, € 1.500 pour le Vice-Président et € 1.000 pour les membres du conseil d'administration;
 - un jeton de présence d'un montant de € 1.000 pour les Présidents et € 750 pour les membres des Comités.

Les membres de la direction effective qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces jetons de présence.

Administrateurs non exécutifs - rémunération exercice 2020

Administrateur	Conseil d'administration	Comité d'Investissement	Comité d'Investissement visites	Comité d'Audit	Comité Projets	Comité de Nomination et de Rémunération	Rémunération fixe	Total
Aurousseau Wim	€ 8.000			€ 3.000			€ 5.000	€ 16.000
Bostoen Hélène	€ 9.000	€ 6.000	€ 4.500		€ 3.000		€ 5.000	€ 27.500
Dejonckheere Koen	€ 6.000						€ 5.000	€ 11.000
Denys Suzy	€ 9.000	€ 4.500	€ 750			€ 2.250	€ 5.000	€ 21.500
Gijsbrechts Christel	€ 9.000			€ 3.750			€ 5.000	€ 17.750
Spiessens Eric	€ 15.500			€ 5.000		€ 3.000	€ 5.000	€ 28.500
Van Overstraeten Johan	€ 9.000	€ 8.000	€ 4.500		€ 4.000		€ 5.000	€ 30.500
Van Overstraeten Liévin	€ 12.000					€ 4.000	€ 5.000	€ 21.000
Total	€ 77.500	€ 18.500	€ 9.750	€ 11.750	€ 7.000	€ 9.250	€ 40.000	€ 173.750

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération des administrateurs non exécutifs est exclusivement fixe; ils ne perçoivent aucune rémunération variable, ni indemnité exceptionnelle, ni promesse de pension.

1.2. Rémunération de la direction effective

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

La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation objectivement mesurables, arrêtés en début d'exercice par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération.

Le degré de réalisation des critères d'évaluation est apprécié par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération au début de l'exercice suivant, à la lumière des comptes annuels de l'exercice clôturé.

1.2.1. Rémunération du Chief Executive Officer, Sven Janssens

Le 12 octobre 2018, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et Monsieur Sven Janssens pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, de 300 000 € et une rémunération variable pouvant aller de 0 % à 20 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Sa rémunération variable est déterminée sur la base de critères fixés au préalable par le conseil d'administration, au plus tard pour le 15 mars de chaque année.

Le contrat de Monsieur Janssens prévoit également le droit à un GSM, à un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre Monsieur Janssens et Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de rupture à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de trois mois pendant la première année d'exécution du contrat, de quatre mois et demi lors de la deuxième année et de six mois par la suite. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au délai de préavis ou correspondant au solde du préavis notifié. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

1.2.2. Rémunération du Chief Finance Officer (CFO), Preben Bruggeman

Le 21 novembre 2018, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et Monsieur Preben Bruggeman pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable pouvant aller de 0 % à 20 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Les critères de performance déterminants pour le calcul de la rémunération annuelle variable contribuent à la réalisation de la stratégie d'entreprise et des objectifs annuels correspondants.

Le contrat de Monsieur Bruggeman prévoit également le droit à un GSM, à un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre Monsieur Bruggeman et Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de rupture à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de deux mois pendant la première année d'exécution du contrat, de trois mois lors de la deuxième année et de quatre mois par la suite. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au délai de préavis ou correspondant au solde du préavis notifié. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

1.2.3 Direction exécutive - rémunération exercice 2020 :

Total des rémunérations en 2020									
Nom, fonction	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Traitements exceptionnels	4. Charges liées à la pension	5. Total rémunération	6. Proportion rémunération fixe et variable
	Rémunération de base	Rémunération administrateur	Avantages supplémentaires	Variable un an	Variable plusieurs années LTIP				
Sven Janssens Administrateur délégué - Chief Executive Officer	€ 304.632	-	-	€ 48.741	€ 73.112	-	-	€ 426.485	Fixe : 100 % Variable : 40 %
Autres membres de la direction effective	€ 195.000	-	-	€ 50.000	€ 47.114	-	-	€ 292.114	Fixe : 100 % Variable : 49 %

Performances 2020

À partir de 2020, les membres de la direction exécutive pourront également bénéficier d'un « long term incentive plan » (LTIP) versé en actions. Les montants qu'ils peuvent percevoir sont plafonnés.

Le dépassement des objectifs ne donne droit à aucun bonus supplémentaire.

	Rémunération annuelle variable maximum, payable au comptant	LTIP maximum payable en actions après une période d'évaluation de 3 ans
CEO	20 % de la rémunération de base	66,67 % de la rémunération de base indexée
CFO	20 % de la rémunération de base	66,67 % de la rémunération de base indexée

Après une analyse par le comité d'audit des données comptables et financières qui constituent la base de la vérification de la réalisation des critères de performance, le comité de nomination et de rémunération a procédé à une évaluation de la réalisation des objectifs du CEO et du CFO. Lors de sa réunion du 22 février 2021 et sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, le conseil d'administration a fixé le pourcentage total de réalisation de la rémunération variable à 80 % du maximum, et l'indemnité des long term incentive à 72 % du maximum.

Commentaire sur les performances de 2020			
Critères de performance	Poids relatif dans la rémunération variable	Sven Janssens a) Performance mesurée b) Rémunérations corresp.	Autres membres de la direction effective a) Performance mesurée b) Rémunérations corresp.
Rémunération variable sur 1 an			
Performance financière globale	20 %-60 %	a) Performance mesurée : 0 % Le critère minimum (montant total des acquisitions réalisées additionné au montant total des projets de développement initiés) n'a pas été appliqué. b) - € 0	a) Performance mesurée : 0 % Le critère minimum (montant total des acquisitions réalisées additionné au montant total des projets de développement initiés) n'a pas été appliqué. b) - € 0
Expansion de l'activité de développement de projets	0 %-40 %	a) Performance mesurée : 100 %	
Élaboration de processus			
Élaboration et démarrage d'une stratégie de communication	0 %-40 %	a) Performance mesurée : 100 %	
Living as a service	0 %-20 %	a) Performance mesurée : 100 %	
Rémunération correspondante		b) € 48.741	
Gestion structure du capital, endettement et position de liquidité	0 %-40 %		a) Performance mesurée : 100 %
Implémentation ICT, reporting gestion des données	0 %-40 %		a)) Performance mesurée : 100 %
Professionnalisation de la communication financière aux parties prenantes	0 %-40 %		a) Performance mesurée : 100 %
Rémunération correspondante		b) € 50.000	
Rémunération variable sur plusieurs années - LTIP			
EPRA VAN	0 %-30 %	a) 2,5 % b) € 7.615	a) 2,5 % b) € 4.907
EPRA EPS	0 %-20 %	a) 5 % b) € 15.230	a) 5 % b) € 9.815
Marge opérationnelle	0 %-20 %	a) 6.6 % b) € 20.307	a) 6.6 % b) € 3.086
Processus	0 %-30 %	a) 10 % b) € 30.460	a) 10 % b) € 19.629
Total rémunération variable sur plusieurs années - LTIP	72 %	€ 73.612	€ 47.114

1.2.4. Rémunérations 2021

1.2.4.1. Rémunération des administrateurs (non) exécutifs

Aucun changement n'est prévu en 2021 concernant la structure de rémunération des membres du conseil d'administration et des comités.

1.2.4.2 Rémunération de la direction effective Rémunération fixe de la direction effective

La rémunération fixe de la direction effective pour l'exercice 2021 s'élèvera à € 517.708.

Rémunération variable pour la direction effective

Le paiement de la rémunération variable de la direction effective pour l'exercice 2021 dépend des objectifs et des critères qualitatifs et quantitatifs arrêtés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. La rémunération variable de la direction effective s'élèvera à maximum € 102.926 en 2021.

in €	Rémunération fixe	Rémunération variable maximum
CEO	€ 307.708	60.926
Autres membres de la direction effective	€ 210.000	42.000
Total	€ 517.708	102.926

2. Rémunération liée aux actions

2.1 Principales conditions du plan d'action LTIP

Compte tenu de la réalisation de la stratégie et

des objectifs à long terme de la société, et dans le cadre de la structure de rémunération globale de la direction, Home Invest Belgium a mis en place, outre la rémunération mensuelle fixe et la rémunération annuelle variable (Short Term Incentive visant à atteindre des objectifs à court terme et payable au comptant), un Long Term Incentive Plan basé sur les objectifs à long terme de la société.

Les objectifs sont fixés tous les trois ans par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. Les performances pour une année spécifique sont évaluées une fois que les résultats annuels ont été établis par le conseil d'administration en février de l'année suivante.

La rémunération pour une année donnée sera arrêtée et communiquée à la direction au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

Le LTIP sera versé en actions. Le calcul du nombre d'actions octroyées aux bénéficiaires du LTIP est effectué chaque année le premier vendredi d'avril de l'année suivant l'année de performance.

Le prix d'attribution des actions correspond au dernier cours de clôture connu (en principe, le cours de clôture du premier jeudi d'avril), multiplié par un coefficient 100/120 conformément au commentaire 36/16 du Code des impôts sur les revenus.

Le versement en actions n'est effectué que le premier vendredi du mois d'avril de l'année T+3, pour peu que le bénéficiaire soit toujours membre de la direction de HIB à cLa rémunération annuelle dans le cadre du LTIP est plafonnée à un maximum de 33,33 % de la rémunération annuelle de base fixe indexée à l'année T.

Rémunération en actions de performance

Nom, fonction	Principales dispositions du plan en matière d'actions					Informations relatives à l'exercice financier sur lequel porte le rapport			
						Bilan d'ouverture	En cours d'année		Bilan final
	Identification du plan	Période de prestation	Date de l'offre	Date d'acquisition	Fin de la période de rétention	Actions en début d'année	(a) Nombre d'actions proposées (b) Valeur des actions à la date de l'offre	(a) Nombre d'actions acquises (b) Valeur des actions à la date d'acquisition	Actions proposées et non acquises en fin d'année
Sven Janssens, CEO	LTIP 2020	1/1/2020-31/12/2022	2 avril 2021	7 avril 2023	31 décembre 2024	0			
Autres membres de la direction effective	LTIP 2020	1/1/2020-31/12/2022	2 avril 2021	7 avril 2023	31 décembre 2024	0			

3. Indemnités de départ

Les dispositions relatives aux indemnités de départ figurent dans la politique de rémunération. Aucune indemnité de départ n'a été versée aux membres de la direction effective en 2020.

4. Droits de revendication

La politique de rémunération de la société ne prévoit pas de dispositions relatives aux droits de revendication en matière de rémunération variable.

5. Dérogations à la politique de rémunération

Pour l'exercice 2020, aucune dérogation n'est autorisée à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale.

6. Évolution de la rémunération et des performances de la société

6.1 Évolution annuelle des rémunérations

Les variations (évolutions positives ou négatives) de la rémunération des administrateurs non exécutifs au cours des autres années s'expliquent par la différence du nombre de réunions ou de rencontres au cours des années concernées.

L'évolution positive de la rémunération des administrateurs non exécutifs entre 2020 et 2019 est due au fait que la rémunération 2019 de l'administrateur nouvellement en service a été calculée au prorata.

6.2 Performance de l'entreprise - Variation annuelle

La performance de l'entreprise est illustrée par l'évolution de l'EPRA VAN, de l'EPRA EPS et de la marge opérationnelle.

6.3 Salaire moyen des travailleurs, équivalent temps plein - Évolution annuelle

Le salaire moyen a été calculé sur la base de la somme des salaires mensuels, sur la base d'un temps plein.

Évolution de la rémunération et des performances de la société au cours des cinq derniers exercices

Total rémunération

	2020 vs 2019	2019 vs 2018	2018 vs 2017	2017 vs 2016	2016 vs 2015
Sven Janssens	-11 %	-	-	-	-
Autres membres de la direction effective	1 %	-	-	-	-
Liévin Van Overstraeten	0 %	-28 %	1 %	10 %	102 %
Koen Dejonckheere	0 %	0 %	-8 %	9 %	10 %
Eric Spiessens	27 %	-5 %	-10 %	19 %	71 %
Johan Van Overstraeten	47 %	-3 %	-14 %	25 %	33 %
Wim Aourousseau	14 %	19 %	-22 %	58 %	6 %
Suzy Denys	100 %	-	-	-	-
Christel Gijsbrechts	54 %	-	-	-	-
Hélène Bostoen	112 %	-	-	-	-
Laurence de Hemptinne	-	-15 %	-7 %	34 %	89 %

Performance de la société

	2020	2019	2018	2017	2016
KPI					
EPRA VAN	96,59	96,00	85,06	68,24	68,14
EPRA EPS	4,44	3,85	3,21	3,08	2,65
Marge opérationnelle	67,42 %	63,72 %	64,42 %	61,30 %	60,97 %

Salaire moyen des travailleurs, équivalent temps plein

	2020	2019	2018	2017	2016
	5 %	6 %	7 %	-3 %	3 %

7. Autres intervenants

7.1. Commissaire

Le commissaire de Home Invest Belgium est désigné par l'assemblée générale ordinaire sous réserve de l'accord préalable de la FSMA. Il doit :

- d'une part, contrôler les informations comptables dans les comptes annuels et les certifier à la lumière de la législation pertinente;
- d'autre part, il doit prêter son concours au contrôle effectué par la FSMA sur Home Invest Belgium, en qualité de société cotée en bourse.

L'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2019 a désigné comme commissaire de Home Invest Belgium E&Y Réviseurs d'entreprises représentée par Monsieur Joeri Klaykens, pour une période de trois ans.

Le mandat du commissaire viendra à échéance après l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2022.

En € - Hors TVA	2020
Rémunération du commissaire pour l'année (base statutaire)	
Rémunération pour l'exercice du mandat de commissaire	€ 33.249
Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectations spéciales	
Autres missions de contrôle	€ 23.191
Autres commandes en dehors des révisions	€ 3.270
TOTAL	€ 59.710

La rémunération pour la vérification des comptes de ses filiales pour l'exercice 2020 s'élève à € 29.405 HTVA.

Le commissaire a examiné le présent rapport financier et confirmé que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes par rapport aux informations dont il a eu connaissance dans le cadre de son mandat. Son rapport est repris dans la partie « États financiers ».

7.2. Experts immobiliers

La société a désigné deux experts immobiliers pour les immeubles dans le portefeuille localisés en Belgique et un pour les biens du portefeuille localisés aux Pays-Bas pour l'évaluation trimestrielle de son portefeuille et à chaque fois que la société procède à une émission d'actions, qu'elle achète ou vend des biens immobiliers, qu'elle effectue un apport, une fusion ou une séparation de sociétés immobilières avec la SIR ou encore lors de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d'autres moyens.

Cushman & Wakefield (RPM Bruxelles : 0418.915.383), ayant son siège social avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Emeric Inghels, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour une partie des biens localisés en Belgique. Son mandat a expiré le 31 décembre 2020. Sa rémunération annuelle est calculée sur la base des superficies à évaluer à raison de € 0,35 par m² évalué (hors TVA).

Au cours de l'exercice 2020, le montant total des honoraires perçus par Cushman & Wakefield s'est élevé à € 89.485 TVAC.

CBRE Valuations Services SPRL (RPM Bruxelles : 0859.928.556), ayant son siège social avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Pieter Paepen, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour le solde des biens localisés en Belgique. Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

Superficie à valoriser	par m ² valorisé (hors TVA)
Échelle de 0 à 125 000 m ²	€ 0,375
Échelle de 125 001 à 175 000 m ²	€ 0,325
Échelle au-dessus de 175 001 m ²	€ 0,275

Au cours de l'exercice 2020, le montant total des honoraires perçus par CBRE Valuations Services SPRL s'est élevé à € 40.327 TVAC.

BNP Paribas Real Estate Hotels France, ayant son siège social 167, quai de la Bataille de Stalingrad, à 92867 Issy-les-Moulineaux (France) et représentée par Mme Blandine Trotot, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour portefeuille immobilier de Port Zélande constitué des 248 maisons de vacances et 40 appartements.

Au cours de l'exercice 2020, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s'est élevé à € 9680 HTVA.

7.3. Service financier

BNP Paribas Fortis SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue Montagne du Parc, 3 est la banque centralisatrice chargée du service financier des actions de Home Invest Belgium (paiement des dividendes, souscription à des augmentations de capital, convocation aux assemblées générales).

Sa rémunération est fixée de la manière suivante, (à majorer de la TVA) :

Titres dématérialisés (hors TVA)	0,12 % de la valeur nette du coupon qui sera payable (hors TVA)
Titres au porteur	2 % de la valeur nette du coupon qui sera payable + € 0,10 par coupure (hors TVA)

Au cours de l'exercice 2020, la rémunération totale payée à BNP Paribas Fortis s'est élevée à € 16.640 TVAC.

7.4. Liquidity provider

La Banque Degroof Petercam (RPM Bruxelles 0403.212.172), ayant son siège social à 1040 Bruxelles, 44 rue de l'Industrie, intervient en qualité de liquidity provider (fournisseur de liquidités) de l'action Home Invest Belgium pour favoriser la négociabilité des actions. La rémunération du liquidity provider s'élève à € 20.000 HTVA par an. Le mandat de Degroof Petercam en sa qualité de fournisseur de liquidités a pris fin le 18 octobre 2020.

KBC Securities (RPM Bruxelles: 0437.060.521), ayant son siège social à 1000 Bruxelles avenue du Port 2 intervient en qualité de liquidity provider (fournisseur de liquidités) de l'action Home Invest Belgium à partir du 20 octobre 2020 pour favoriser la négociabilité des actions. La rémunération du liquidity provider s'élève à € 18.000 HTVA par an.

RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

Prévention des conflits d'intérêts

Home Invest Belgium est soumise :

- D'une part aux dispositions légales en la matière communes à toutes les sociétés cotées en bourse telles que définies dans les articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et des Associations;
- D'autre part, la législation SIR prévoit un régime particulier requérant l'information préalable de la FSMA pour des transactions impliquant des personnes mentionnées dans ces articles pour effectuer ces opérations aux conditions normales de marché;
- Sa Charte de gouvernance d'entreprise prévoit des dispositions complémentaires pour éviter les conflits d'intérêts.

Si un intérêt patrimonial d'un administrateur est (in)directement opposé à une décision ou une opération qui relèvent de la compétence du conseil d'administration, il doit le signaler aux autres membres du conseil d'administration avant qu'il ne délibère, et ce, en application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations. Sa déclaration et les raisons qui démontrent son intérêt conflictuel doivent obligatoirement être reprises dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra décider. En outre, le commissaire doit être averti et l'administrateur concerné ne peut pas prendre part aux délibérations du conseil d'administration sur les opérations ou les décisions concernées et ne peut pas non plus voter. Le procès-verbal concerné est ensuite repris dans le rapport de gestion. L'article 7:96 susmentionné du Code des Sociétés et des Associations prévoit cependant quelques exceptions, notamment se rapportant aux opérations habituelles intervenant sous des conditions de marché normales et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

L'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations stipule que lorsqu'une société cotée en bourse envisage une opération avec une société associée (sous réserve de quelques exceptions), il convient de procéder à la mise en place d'un comité ad hoc, se composant de trois administrateurs indépendants. Le comité doit, accompagné d'un expert indépendant, communiquer son avis motivé sur l'opération envisagée au conseil d'administration. Le conseil d'administration peut uniquement prendre une décision après avoir pris connaissance de ce rapport. Le commissaire doit également donner son avis sur la fiabilité des données contenues dans l'avis du comité et le rapport du conseil d'administration. La décision du comité, l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration et l'avis du commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

L'article 37 de la loi sur les SIR (telle que modifiée de temps à autre) et l'article 8 de l'AR sur les SIR (tel que modifié de temps à autre) imposent notamment aux SIR publiques (sous réserve de certaines exceptions) d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR a l'intention d'exécuter avec une entreprise associée, une société avec laquelle la SIR est associée dans le cadre d'une participation, les autres actionnaires

d'une société du périmètre, les administrateurs ou les membres de la direction effective. La société doit démontrer que l'opération envisagée est dans son intérêt et qu'elle s'inscrit dans le droit fil de sa stratégie et qu'elle intervient sous des conditions de marché normales. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'estimateur indépendant doit évaluer la valeur réelle de l'immeuble, qui servira alors de prix minimal auquel l'immeuble peut être cédé ou de prix maximal auquel il peut être acheté. La SIR doit informer le public au moment de l'exécution de l'opération et doit expliquer ces informations dans son rapport financier annuel.

La Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium prévoit une obligation de confidentialité que les administrateurs et la direction effective devront respecter. Les administrateurs et les membres de la direction ne peuvent pas exploiter les informations obtenues à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Ils doivent préserver personnellement la confidentialité et ne peuvent en aucun cas diffuser l'information. Cette obligation personnelle vaut également pour les représentants d'une personne morale, un administrateur ou un membre de la direction.

Si la société se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas visée par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération ordinaire conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), la société estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du conseil d'administration, et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du conseil d'administration relative à cette opération et de prendre part au vote.

Enfin, en cas de conflit d'intérêts dans le chef de l'expert immobilier agréé de la société dans le cadre d'une opération d'investissement, la société ferait appel à un autre expert immobilier agréé pour l'évaluation du bien concerné jusqu'à son intégration éventuelle dans le portefeuille immobilier de la société.

Les administrateurs de Home Invest Belgium sont nommés sur la base de leur expérience pertinente dans l'immobilier. Il est dès lors possible qu'ils exercent des mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés immobilières, avec lesquelles il n'est pas inconcevable qu'une transaction soit proposée au conseil d'administration impliquant qu'un administrateur ait un intérêt patrimonial opposé à celui de la société lors de l'exécution de l'opération. Dans ce cas, les règles destinées à éviter les conflits d'intérêts doivent rigoureusement être appliquées et l'administrateur doit le mentionner, avant de se retirer du processus de délibération et de décision.

Prévention des délits d'initiés et des abus de marché

Le conseil d'administration a rédigé un code de bonne conduite contenant des règles à observer par les administrateurs et la direction effective, ses travailleurs et les personnes désignées qui souhaitent négocier des instruments financiers émis par Home Invest Belgium.

Le code de bonne conduite a été rédigé conformément à la réglementation applicable et prévoit notamment :

- des restrictions quant à l'exécution d'opérations sur des instruments financiers de la société lors de périodes bien déterminées avant la publication des résultats financiers (« périodes fermées »);
- la notification préalable avant toute opération sur des instruments financiers de la société au Responsable de la conformité;
- la publication de chaque transaction.

Le Responsable de la Conformité doit veiller au respect de la réglementation concernée en vue de limiter le risque d'abus de marché en raison d'informations privilégiées.

Éléments qui pourraient avoir un effet en cas d'offre publique d'achat

Les informations reprises ci-après ont pour but d'expliquer les éléments qui, en cas d'offre publique d'achat sur les actions de Home Invest Belgium, peuvent avoir des conséquences, comme stipulé à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 :

- les statuts de Home Invest Belgium prévoient expressément l'octroi d'une autorisation au conseil d'administration en vue d'émettre des actions dans le cadre du capital autorisé. Cela donne la possibilité à la société de réagir rapidement aux occasions d'investissements, sans qu'il faille convoquer deux assemblées générales (gain de temps)¹. Le conseil d'administration est également habilité, dans les mêmes conditions, à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription;
- De surcroît, les statuts de Home Invest Belgium prévoient d'octroyer une autorisation au conseil d'administration concernant l'achat, le nantissement et l'aliénation de ses propres actions²;

- au 31 décembre 2020, le capital social de Home Invest Belgium était représenté par 3 299 858 actions ordinaires libérées³, sans mention de valeur nominale, qui représentent chacune une part égale du capital social. La structure de l'actionnariat est mentionnée dans le chapitre « L'action en bourse » de ce rapport financier annuel;
- il n'y a qu'une seule catégorie d'actions;
- il n'existe pas de restriction légale ou statutaire du droit de vote ou en matière de cession des actions;
- il n'y a pas de détenteurs de titres auxquels des droits de contrôle spéciaux sont adossés;
- Il n'existe aucun mécanisme de contrôle dans le cadre d'aucun plan d'actionnariat dans lequel les employés ne peuvent exercer directement leurs droit de vote ;
- à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a aucune convention d'actionnaires qui peut donner lieu à une restriction de la cession des titres ou de l'exercice du droit de vote;
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration sont reprises dans les statuts de la société et dans la Charte de gouvernance d'entreprise;
- les règles applicables à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont reprises dans les statuts de la société, où il est tenu compte de la législation en vigueur en la matière (le Code des sociétés et la législation SIR). Conformément à l'article 12 de la loi SIR, chaque projet de modification des statuts doit être approuvé au préalable par la FSMA ;
- il est d'usage pour des contrats de financement de prévoir une clause intitulée « change of control » : cela donne la possibilité à la banque d'exiger ;
- le remboursement du crédit dans le cas où le changement de contrôle aurait un effet significatif défavorable sur la société;
- il n'y a pas de convention entre Home Invest Belgium et les membres de son conseil d'administration ;
- ou son personnel qui prévoit le paiement d'une indemnisation en cas de licenciement ou de cessation des activités à la suite d'une offre publique d'achat.

¹ L'article 6.3. de ses statuts prévoit une autorisation pour le conseil d'administration en vue d'augmenter le capital pour un montant maximum de € 88 949 294,75. Cette autorisation a été octroyée pour une durée de 5 ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2020, à savoir le 21 novembre 2017. Cette possibilité n'a pas encore été utilisée, partant le solde restant du capital autorisé s'élève encore pour le moment à € 88.949.294,75.

² Article 6.4. de ses statuts.

³ Dont 11.712 actions propres détenues par la société.

EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE



EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE



*Home Invest Belgium a reçu
un "EPRA BPR Silver award"
et un "most improved annual report award"
pour son rapport annuel 2020*



L'EPRA ("European Public Real Estate Association") se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 275 membres et représentant plus de € 670 milliards d'actifs. L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé "EPRA Reporting :

Best Practices Recommendations Guidelines" ("EPRA Best Practices"). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Home Invest Belgium s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA		31/12/2020	31/12/2019
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles	(€ / action)	4,44	3,85
	EPRA - VAN	Valeur Active Nette (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme.	(€ / action)	96,59	96,00
	EPRA - VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés.	(€ / action)	93,26	92,99
2	EPRA - NRV	l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	(€ / action)	101,62	101,50
	EPRA - NTA	Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	(€ / action)	96,50	95,89
	EPRA - NDV	l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.	(€ / action)	93,26	92,99
3	EPRA - RIN	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.		3,56 %	3,53 %
	EPRA - RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).		3,56 %	3,56 %
4	EPRA - Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.		10,34 %	8,50 %
5	EPRA - Ratio des Coûts (y compris frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.		23,56 %	25,55 %
	EPRA - Ratio des Coûts (hors frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.		23,34 %	24,75 %

RÉSULTAT EPRA

Résultat IFRS (actionnaires du groupe)		31/12/2020	31/12/2019
		18.886.828	55.489.501
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.589.707	-48.472.578
(ii)	Profits ou pertes sur ventes d'immeubles de placement	-1.135.141	-123.069
(vi)	Variations de la juste valeur des instruments financiers	3.892.598	5.412.444
(viii)	Impôts différés liés aux modifications EPRA	.576.041	.536.613
(ix)	Variations EPRA liées aux coentreprises)	-1.026.263	-174.781
Résultat EPRA		14.604.355	12.668.130
Nombre moyen d'actions pondéré		3.288.146	3.288.146
Résultat EPRA par actions (en EUR)		4,44	3,85

EPRA VAN

IFRS VAN (actionnaires du groupe)		31/12/2020			
		EPRA NAV 310.173.413	EPRA NNAV 310.173.413	EPRA NRV 310.173.413	EPRA NTA 310.173.413
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.268.213		2.268.213	2.268.213
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	5.147.801		5.147.801	5.147.801
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS				-287.787
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe		-3.512.800		-3.512.800
(xi)	Droits de mutation			16.557.112	
		317.589.427	306.660.613	334.146.539	317.301.639
Nombre d'actions		3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
VAN par action (en EUR)		96,59	93,26	101,62	96,50

IFRS VAN (actionnaires du groupe)		31/12/2019			
		EPRA NAV 309.617.697	EPRA NNAV 309.617.697	EPRA NRV 309.617.697	EPRA NTA 309.617.697
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.692.172		1.692.172	1.692.172
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	4.357.503		4.357.503	4.357.503
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS				-375.072
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe		-3.837.600		-3.837.600
(xi)	Droits de mutation			18.095.599	
		315.667.372	305.780.097	333.762.971	315.292.300
Nombre d'actions		3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
VAN par action (en EUR)		96,00	92,99	101,50	95,89

EPRA NIY et EPRA topped-up NIY

Chiffres en milliers EUR	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	623.882.987	609.594.469
Actifs destinés à la vente	0	0
Projets de développement	-30.990.960	-36.217.841
Droits et coûts de mutation estimés pour aliénations hypothétiques des immeubles de placement	14.903.972	17.379.372
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location	607.795.999	590.756.000
Revenus locatifs bruts indexés	26.746.000	26.756.027
Frais immobiliers	-5.092.900	-5.891.622
Revenus locatifs nets indexés	21.653.100	20.864.405
Montant notionnel de l'expiration d'une période de vide locatif	0	0
Revenus locatifs nets indexés et adoptés	21.653.100	20.864.405
EPRA NIY	3,56 %	3,53 %
EPRA "topped-up" NIY	3,56 %	3,53 %

POURCENTAGE DE VIDE LOCATIF EPRA

	31/12/2020	31/12/2019
Valeur locative estimée des espaces vides	3.038.000	2.436.606
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille	29.381.809	28.660.232
Pourcentage de vide locatif EPRA	10,34 %	8,50 %

EPRA COÛT DE RATIO

Chiffres en milliers d'EUR	Comprenant:	31/12/2020	31/12/2019
I.	Frais opérationnels (frais généraux et immobiliers) tels qu'indiqués dans le compte de résultat IFRS	6.622.221	7.142.083
IV.	Autres produits/charges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux, à l'exclusion de la marge bénéficiaire	0	0
Exclusif (si compris ci-dessus)			
VI.	Amortissements	-321.329	-306.327
Coûts EPRA (y compris coûts de vides locatifs directs)		6.300.892	6.835.756
IX.	Coûts de vides locatifs directs	-58.035	-212.819
Coûts EPRA (à l'exception de coûts de vides locatifs directs)		6.242.856	6.622.936
X.	Revenus locatifs bruts diminué par loyer à payer sur les terrains loués	26.746.000	26.756.027
Revenus locatifs bruts		26.746.000	26.756.027
Coût de ratio EPRA (y compris coûts directs des vides locatifs)		23,56 %	25,55 %
Coût de ratio EPRA (à l'exception des coûts directs des vides locatifs)		23,34 %	24,75 %

A modern, multi-story white building with large windows and balconies, set against a clear blue sky. The building has a clean, minimalist design with white walls and dark window frames. Balconies are enclosed with white metal railings. The ground floor features large glass doors and windows. The building is surrounded by a green lawn and a paved walkway.

ÉTATS FINANCIERS

ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés	90
Comptes statutaires.....	122
Rapport du commissaire	128

COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Annexe	2020	2019
I. Revenus locatifs	5	26.567.526	25.185.096
III. Charges relatives à la location	5	-340.555	-63.129
RÉSULTAT LOCATIF NET		26.226.971	25.121.967
IV. Récupération de charges immobilières	6	184.323	181.842
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	1.085.797	817.099
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-3.233.042	-2.992.075
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	6	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		24.264.049	23.128.832
IX. Frais techniques	7	-996.585	-1.150.089
X. Frais commerciaux	8	-622.760	-470.586
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-58.035	-212.819
XII. Frais de gestion immobilière	9	-1.980.557	-2.431.812
XIII. Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		-3.657.937	-4.265.306
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		20.606.112	18.863.526
XIV. Frais généraux de la société	10	-2.964.284	-2.876.776
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		41.161	10.120
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		17.682.989	15.996.870
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	1.135.141	.123.069
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles placement	11	6.589.707	48.472.578
XIX. Autre résultat sur portefeuille	11	-576.041	-536.613
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		7.148.807	48.059.034
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		24.831.796	64.055.903
XX. Revenus financiers	12	51.607	52.814
XXI. Charges d'intérêts nettes	13	-4.248.126	-4.334.698
XXII. Autres charges financières	14	-58.327	-113.219
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	-3.892.598	-5.412.444
Résultat financier		-8.147.444	-9.807.547
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		2.465.965	1.329.296
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		19.150.317	55.577.653
XXIV. Impôts des sociétés	15	-263.489	-88.152
XXV. Exit tax		0	0
IMPÔT		-263.489	-88.152
RÉSULTAT NET		18.886.828	55.489.501
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		18.886.828	55.489.501
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		18.886.828	55.489.501
Exclusion du résultat sur portefeuille		-7.148.807	-48.059.034
Exclusion des variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers		3.892.598	5.412.444
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprise		-1.026.263	-174.781
RÉSULTAT EPRA		14.604.355	12.668.130
Nombre d'actions moyen ¹		3.288.146	3.288.146
RÉSULTAT NET PAR ACTION		5,74	16,88
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION		4,44	3,85

¹ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF	Annexe	2020	2019
I. Actifs non courants		647.273.711	633.429.002
B. Immobilisations incorporelles	16	287.787	375.072
C. Immeubles de placement	17	623.882.987	609.594.469
D. Autres immobilisations corporelles	19	607.274	700.200
E. Actifs financiers non courants	24	473.275	2.096.993
F. Créances de location-financement	20	.72.127	332.972
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	21	21.750.261	20.329.296
II. Actifs courants		6.635.164	5.740.473
C. Créances de location-financement	20	60.844	58.215
D. Créances commerciales	22	2.328.492	977.757
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	440.881	463.471
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	3.327.808	4.200.730
G. Comptes de régularisation	24	477.138	40.300
TOTAL DE L'ACTIF		653.908.875	639.169.476
CAPITAUX PROPRES		310.173.413	309.617.696
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		310.173.413	309.617.696
A. Capital	28	87.999.055	87.999.055
B. Primes d'émission	28	24.903.199	24.903.199
C. Réserves	28	192.358.952	152.816.933
D. Résultat net de l'exercice	28	4.912.207	43.898.509
II. INTERETS MINORITAIRES		0	0
PASSIF		343.735.462	329.551.781
I. Passifs non courants		305.175.435	281.548.083
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	25	296.862.011	273.188.605
a. Etablissement de crédit	25	247.832.229	233.000.000
b. Location-financement		167.036	276.600
c. Autres	25	48.862.746	39.912.005
C. Autres passifs financiers non courants	25	5.473.191	6.300.285
F. Passifs d'impôts différés	27	2.840.234	2.059.193
a. Exit tax		572.021	367.021
b. Autres		2.268.213	1.692.172
II. Passifs courants		38.560.026	48.003.697
B. Dettes financières courantes	25	30.654.387	40.609.456
a. Etablissements de crédit		0	20.000.000
b. Location-financement		109.564	108.151
c. Autres		30.544.823	20.501.304
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26	5.455.856	5.367.735
b. Autres		5.455.856	5.367.735
E. Autres passifs courants		183.531	154.654
F. Comptes de régularisation	24	2.266.253	1.871.852
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		653.908.875	639.169.476

TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés	
SOLDE AU 31/12/2018	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	121.307.765	-38.457.522	
Affectation du résultat 2018	0	0	0	0	71.345.223	-11.846.385	
<i>Affectation du résultat opérationnel distribuable</i>							
<i>Variation des impôts différés</i>					85.202		
<i>Variation de la juste valeur des immeubles</i>					71.260.021	-11.846.385	
<i>Variation de la juste valeur des instruments de couverture</i>							
<i>Dividendes relatifs à l'exercice 2018 (solde payé en mai 2019)</i>	0	0	0	0	0	0	
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2018)</i>							
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2018 (payé en décembre 2019)</i>							
Vente des immeubles					-7.234.890	1.586.739	
Dividendes exercice 2019 (acomptes payés en décembre 2019)							
Résultat de l'exercice 2019							
Fusion de filiales							
Autre augmentation (diminution)					20.335	-20.335	
SOLDE AU 31/12/2019	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	185.438.433	-48.737.503	
SOLDE AU 31/12/2019	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	185.438.433	-48.737.503	
Affectation du résultat 2019	0	0	0	0	18.825.460	30.641.903	
<i>Affectation du résultat opérationnel distribuable</i>							
<i>Variation des impôts différés</i>					124.408		
<i>Variation de la juste valeur des immeubles</i>					17.830.676	30.641.903	
<i>Variation de la juste valeur des instruments de couverture</i>					870.376		
<i>Dividendes relatifs à l'exercice 2019 (solde payé en mai 2020)</i>	0	0	0	0	0	0	
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2019)</i>							
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2019 (payé en décembre 2020)</i>							
Vente des immeubles					-6.278.392	2.449.763	
Résultat de l'exercice 2020							
Dividendes exercice 2020 (acomptes payés en décembre 2020)							
Fusion de filiales							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE AU 31/12/2020	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	197.985.501	-15.645.837	

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserves pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
0	-8.053.358	-774.669	-686.943	1.259.467	24.960.329	56.447.178	269.003.279
0	-1.613.701	-256.480	0	0	-4.469.627	-56.447.177	-3.288.147
					-4.469.627	4.469.627	0
		-256.480				.71.278	0
						-59.413.636	0
	-1.613.701					1.613.701	0
0	0	0	0	0	0	-3.288.147	-3.288.147
						-15.618.695	-15.618.695
						12.330.548	12.330.548
					5.648.151		0
						-11.590.993	-11.590.993
						55.489.503	55.489.503
					4.055		4.055
							0
0	-9.667.059	-1.031.149	-686.943	1.259.467	26.142.908	43.898.510	309.617.696
0	-9.667.059	-1.031.149	-686.943	1.259.467	26.142.908	43.898.510	309.617.696
0	4.613.961	-661.021	0	0	-13.878.307	-43.898.510	-4.356.514
					-4.310.796	4.310.796	0
		-661.021				536.613	0
						-48.472.578	0
	4.613.961				-9.567.511	4.083.174	0
0	0	0	0	0	0	-4.356.515	-4.356.515
						-15.947.508	-15.947.508
						11.590.993	11.590.993
					3.828.629		0
						18.886.828	18.886.828
						-13.974.621	-13.974.621
							0
							0
0	-5.053.098	-1.692.170	-686.943	1.259.467	16.093.256	4.912.207	310.173.415

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

	2020	2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE	4.200.730	3.239.504
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	16.987.788	14.752.332
Résultat de l'exercice	18.886.828	55.489.501
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	24.831.796	64.055.903
Intérêts reçus	51.607	52.814
Intérêts payés	-4.306.453	-4.447.917
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.892.598	-5.412.444
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	2.465.965	1.329.296
Impôts	-263.489	-88.152
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-17.449	-39.222.056
Amortissements et réductions de valeur	212.105	197.104
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	212.105	197.104
Autres éléments non-monétaires	-3.290.932	-43.691.194
Amortissements et réductions de valeur	46.075	39.215
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-6.589.707	-48.472.577
Variations de la juste valeur sur immobilisations (+/-)	-1.420.965	-1.329.296
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-)	4.468.639	5.412.443
Eléments exit tax	205.000	661.022
Autres éléments non-monétaires	25	-2.000
Gain sur réalisation d'actifs	-1135.141	-123.069
- Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-1135.141	-123.069
Reprise de dépenses et produits financiers	4.196.519	4.395.103
Variation du besoin en fonds de roulement	-1.881.590	-1.515.112
Mouvement des éléments d'actif	-1.732.149	-219.261
- Actifs financiers courants	0	-2.516
- Créances commerciales	-1.317.900	58.849
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	22.590	-276.880
- Comptes de régularisations	-436.838	1.285
Mouvement des éléments du passif	-149.441	-1.295.851
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-376.753	-606.660
- Autres passifs courants	28.877	3.429
- Comptes de régularisation	198.435	277.208
- Provisions	0	-173.625
Impôts différés - obligations	0	-796.204
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-3.738.542	-9.439.397
Immeubles de placement - investissements activés	-4.956.488	-4.045.810
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-5.835.302	-5.623.904
Désinvestissements	22.009.909	12.837.712
Projets de développement	-14.880.086	-12.592.658
Autres immobilisations incorporelles	0	0
Autres immobilisations corporelles	-141.118	-74.316
Actifs financiers non courants	6.326	1.363
Leasing en cours	58.216	58.215
Actifs financiers non courants	0	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-14.122.168	-4.351.709
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	11.637.826	25.722.561
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	43.519	-80.493
Autres passifs financiers non-courants	-3.102.300	-10.722.000
Intérêts reçus	51.607	52.814
Intérêts payés	-4.247.053	-4.445.450
Frais financiers payé	-174.631	0
Dividende de l'exercice précédent	-4.356.515	-3.288.147
Dividende intérimaire	-13.974.621	-11.590.993
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	3.327.808	4.200.730

Contenu

ANNEXE 1:	INFORMATION GÉNÉRALE SUR LA SOCIÉTÉ	96
ANNEXE 2:	PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES	96
ANNEXE 3:	ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE	103
ANNEXE 4:	INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES)	104
ANNEXE 5:	REVENUS LOCATIFS ET CHARGES LOCATIVES	107
ANNEXE 6:	RÉSULTAT IMMOBILIER	107
ANNEXE 7:	FRAIS TECHNIQUES	108
ANNEXE 8:	FRAIS COMMERCIAUX	108
ANNEXE 9:	CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS — FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE — AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	108
ANNEXE 10:	FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ	109
ANNEXE 11:	RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION	109
ANNEXE 12:	REVENUS FINANCIERS	109
ANNEXE 13:	CHARGES D'INTÉRÊTS	110
ANNEXE 14:	AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	110
ANNEXE 15:	VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS - QUOTE PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ET COENTREPRISES	110
ANNEXE 16:	IMPÔTS SUR RÉSULTAT	110
ANNEXE 17:	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	111
ANNEXE 18:	IMMEUBLES DE PLACEMENT	111
ANNEXE 19:	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	113
ANNEXE 20:	CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT	113
ANNEXE 21:	PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES	114
ANNEXE 22:	CRÉANCES	114
ANNEXE 23:	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	114
ANNEXE 24:	COMPTES DE RÉGULARISATION	115
ANNEXE 25:	ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	115
ANNEXE 26:	DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	118
ANNEXE 27:	IMPÔTS DIFFÉRÉS	118
ANNEXE 28:	CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES	118
ANNEXE 29:	TAUX D'ENDETTEMENT	118
ANNEXE 30:	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	120
ANNEXE 31:	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTAT	121
ANNEXE 32:	DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN	121
ANNEXE 33:	ÉTAT DU PERSONNEL	121
ANNEXE 34:	RÉMUNÉRATIONS DU COMMISSAIRE	121
ANNEXE 35:	ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE	121

Annexes aux comptes consolidés

ANNEXE 1 : INFORMATION GÉNÉRALE SUR LA SOCIÉTÉ

Home Invest Belgium SA est une SIR constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi en Belgique, à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 46/11. La société est cotée au marché continu sur NYSE Euronext Brussels. Les comptes consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre, la SPRL Charlent 53 Freehold, la SRL ClarEstates et BE Real Estate SA.

ANNEXE 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. En application de l'article 11 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des SIR, Home Invest Belgium établit ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS.

La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1er janvier 2006 (date de transition aux IFRS). Conformément à l'IFRS 1 — Première adoption des IFRS, la Société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS, et ce, suivant l'IFRS 3 — Regroupements d'entreprises.

BASE DE PRÉPARATION

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

BASE DE CONSOLIDATION

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre.

Un contrôle des sociétés du périmètre existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement, le pouvoir sur l'entité, est exposée ou a des droits sur les rendements variables du fait de son implication dans cette entité, a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements.

Les comptes annuels des sociétés dont Home Invest Belgium détient le contrôle sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des sociétés du périmètre sont rédigés pour le même exercice comptable que celui de Home Invest Belgium à l'exception de la société BE Real Estate SA dont l'exercice comptable se termine le 30/06. Des règles d'évaluation IFRS uniformes sont appliquées aux sociétés du périmètre concernées. Toutes les opérations intra-groupe, ainsi que les bénéfices et pertes intra-groupe non réalisés sur les opérations entre les sociétés du groupe, sont éliminés. Les pertes non réalisées sont éliminées sauf s'il s'agit d'une moins-value extraordinaire.

Une coentreprise est un accord commun dans le cadre duquel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de l'accord. Les comptes de résultats consolidés comprennent la part du Groupe dans les résultats des coentreprises conformément à la méthode de la mise en équivalence. Cette part est calculée à partir de la date de début jusqu'à la date de fin du contrôle conjoint. Les états financiers des entités conjointement contrôlées englobent la même période comptable que celle de la Société.

GOODWILL - BADWILL

Le Goodwill est la différence positive entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Le prix du regroupement d'entreprises se compose du prix de reprise et de tous les frais de transactions directement attribuables.

Le Goodwill négatif (badwill) est la différence négative entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Ce Goodwill négatif est repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée sont initialement évaluées à leur coût. Après la comptabilisation initiale, elles sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins à la fin de chaque exercice. La durée d'utilité du logiciel Axserion est de 6 ans.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement disponibles à la location sont des investissements en actifs immobiliers détenus pour la location de longue durée et/ou pour valoriser le capital.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non déductible (la « valeur d'acquisition »). Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes dues sur les plus-values potentielles des actifs ainsi intégrés sont comprises dans le coût des actifs concernés.

À la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur se définit en deux étapes.

Lors de la première étape, un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.-à-d. en valeur dite « d'investissement »).

L'expert procède à son évaluation sur base de 2 méthodes : la capitalisation de la valeur locative estimée et la méthode DCF (Discounted Cash-Flow). L'expert peut être amené à utiliser des méthodes alternatives pour expertiser des biens immobiliers.

Lors de la deuxième étape, permettant de passer de la valeur d'investissement à la juste valeur, l'expert retiendra des immeubles de placement évalués une somme estimée pour les frais de mutation.

La valeur d'investissement, moins les frais de mutation, forment la juste valeur au sens de l'IFRS 13. En Belgique, la juste valeur est déterminée comme suit :

- pour les immeubles du portefeuille en Belgique, d'une valeur d'investissement globale supérieure à € 2.500.000, l'expert retiendra une correction à la baisse de 2,5 %¹.
- Pour les immeubles du portefeuille en Belgique d'une valeur d'investissement globale inférieure à € 2.500.000, l'expert retiendra une correction à la baisse correspondant à l'intégralité des droits d'enregistrement d'application dans la réglementation régionale :
 - 12,5 % pour les biens immobiliers à Bruxelles et en Wallonie;
 - 10 % pour les biens immobiliers en Flandre;
 - 2 % pour les emphytéoses.
 - ...

Lorsqu'Home Invest Belgium décide d'aliéner un bâtiment qui se trouve sous une structure de transaction particulière, les frais de mutations effectifs, pour déterminer la juste valeur qui devrait être d'application pour ladite transaction, sont déduits, indépendamment de la valeur d'investissement global du bâtiment.

Aux Pays-Bas, les frais de mutation pour l'immobilier résidentiel s'élèvent à 8 %.

Traitement comptable de la valorisation des immeubles de placement en exploitation

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » dans les lignes « A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement » ou « B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement ».

L'affectation s'effectue alors dans les fonds propres sous la rubrique C. Réserves – « b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » et « c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) ».

Travaux sur les immeubles de placement en exploitation

Les travaux réalisés sous la responsabilité du propriétaire sont comptabilisés de 3 manières, en fonction du type de travaux :

- les travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonction ou n'augmentent pas le niveau de confort du bâtiment sont considérés comme des dépenses courantes de la période concernée et comme des charges immobilières;

¹ Le traitement comptable (frais de mutation de 2,5 %) a été expliqué dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006, et confirmé dans le communiqué de presse de l'association BE-REIT du 10 novembre 2016.

- les travaux d'amélioration : il s'agit de travaux occasionnels, réalisés pour apporter plus de fonctions au bâtiment ou au logement en question ou pour augmenter sensiblement le niveau de confort, ce qui augmente également la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont activés dans la mesure où l'expert détermine normalement une augmentation proportionnelle de la valeur locative estimée. Exemples : rénovation complète d'un logement, pose de parquet, rénovation d'un hall d'entrée; gros travaux de rénovation : ils sont normalement effectués tous les 20 à 30 ans et concernent l'étanchéité du bâtiment, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement des ascenseurs ou de l'installation de chauffage, remplacement des fenêtres, etc.). Ces travaux de rénovation sont également capitalisés.

Les immeubles pour lesquels des dépenses sont engagées et qui sont inscrites à l'actif sont identifiés lors de la préparation des budgets, sur la base des critères susmentionnés.

Les dépenses potentiellement capitalisables concernent les matériaux, les travaux contractuels, les études techniques, les honoraires (architectes, bureaux d'étude, gestion de projet), la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts payés pendant la construction.

Réalisation d'actifs immobiliers

Lors d'une vente d'un actif immobilier, le prix de vente brut diminué des frais de commercialisation est repris dans la rubrique du compte de résultat « XVI. A Ventes nettes d'immeubles » tandis que l'annulation de la dernière juste valeur expertisée se retrouve en négatif dans la rubrique « XVI. B Valeur comptable des immeubles vendus ». La différence entre ces deux rubriques constitue la rubrique « XVI. Résultat des ventes d'immeubles de placement ».

La plus-value réalisée et distribuée à l'actionnaire se calcule par différence entre le prix de vente net de l'actif immobilier minorée des frais de commercialisation et la valeur d'acquisition historique majorée des investissements ultérieurs. Après la vente, les plus-values latentes et les droits de mutation déjà inscrits sous les rubriques de réserve « Réserve du solde des variations de juste valeur des immeubles de placement » et « Réserve pour les variations estimées des frais et des droits de mutation » sont annulés du fait de leur inscription à l'affectation du résultat de la vente des immeubles de placement et des plus-values distribuables. Cette dernière opération est réalisée la même année que la vente de l'actif immobilier.

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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Les biens immobiliers achetés ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'investissement immobilier, sont repris dans la sous-rubrique « Projets de développement » et conformément à l'IAS 40 évalués à leur Juste Valeur.

Après intégration initiale, les projets sont évalués à leur Juste Valeur, à condition que les critères suivants soient respectés :

- Les coûts liés aux projets peuvent être estimés de façon fiable;
- Tous les permis nécessaires pour l'exécution des projets de développement ont été obtenus;
- La réalisation du projet est fixée.

La Juste Valeur est basée sur l'appréciation par l'expert immobilier (selon les méthodes habituelles et affirmations) et tient compte des frais à venir pour mener le projet totalement à bien.

Si les conditions mentionnées ci-dessus ne sont pas totalement respectées, le projet sera évalué au coût. Le coût comprend tous les frais directs liés au développement du projet et les dépenses d'investissement liées à ceux-ci qui sont qualifiés de coûts d'acquisition (matériaux, travaux, études techniques, honoraires d'architectes, bureaux d'études, project management, conseillers juridiques, assurances, TVA, taxes et coûts internes attribuables).

Si la durée du projet dépasse la période d'un an, les coûts d'intérêt directement reliés au développement du projet, sont activés en tant que coût unitaire du développement du projet, à un intérêt qui reflète le coût d'intérêt moyen d'Home Invest Belgium.

Une fois les travaux terminés, les bâtiments sont transférés de la rubrique « Projets de développement » à la rubrique « Immeubles de placement disponibles à la location ».

COÛTS DE TRANSACTION

Les coûts de transaction dans le cadre d'acquisitions tels qu'entre autres des commissions payées à des agents immobiliers, des honoraires aux consultants et coûts internes directement attribuables, sont traités comme suit :

- coûts de transaction liés à l'acquisition d'un immeuble, activés sur l'immeuble;
- coûts de transaction liés à l'acquisition de la participation d'actions dans une entreprise immobilière, activés sur la participation.

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- équipement informatique : 3 ans.
- mobilier et matériel de bureau : 10 ans.
- aménagements des bureaux : en fonction de la durée du bail, avec un maximum de 6 ans.

FRAIS LOCATIFS

Frais locatifs relatifs aux locations d'immeubles de placement tels qu'entre autres des commissions payées aux agents immobiliers, des coûts de marketing et frais internes attribuables qui sont traités comme suit :

- frais locatifs relatifs à la location d'immeubles de placement disponibles à la location, qui ne font pas l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont comptabilisés dans le compte de résultat sous la rubrique « X frais commerciaux »;
- les frais locatifs relatifs à la location de projets de développement ou immeubles de placement disponibles à la location, qui font l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont activés sur le projet.

ACTIFS FINANCIERS

Les créances commerciales sont initialement évaluées à leur prix de transaction quand elles ne comprennent pas de composante de financement significative, ce qui est le cas pour toutes les créances commerciales d'Home Invest Belgium. D'autres actifs financiers sont initialement évalués à leur juste valeur, augmentée, dans le cas d'un actif financier non évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition de cet actif financier.

Un actif financier est qualifié de courant lorsque les flux de trésorerie attendus de l'instrument viennent à échéance dans l'année.

Tous les actifs financiers comptabilisés seront ultérieurement évalués soit au coût amorti, soit à leur juste valeur, selon IFRS 9. En particulier :

- un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de percevoir les flux contractuels de trésorerie et qui (ii) a des flux contractuels de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué au coût amorti (net de toute réduction de valeur pour dépréciation), sauf si cet actif est désigné comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur;
- un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux contractuels de trésorerie et par la vente d'actifs financiers et (ii) dont les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué à la valeur juste par le biais des autres éléments du résultat global, sauf si cet actif est désigné à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur;
- tous les autres instruments d'emprunt sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net;
- tous les instruments de capitaux propres sont évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière, et leurs profits ou pertes constatés en résultat, sauf si un instrument de capitaux propres n'est ni détenu à des fins de transaction ni une contrepartie éventuelle comptabilisée par un acquéreur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, un choix irrévocable peut être effectué, lors de la comptabilisation initiale, d'évaluer l'instrument à juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, et de constater le produit du dividende en résultat.

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à un prix de marché (niveau 1). Pour les instruments qui ne sont pas cotés sur un marché actif, la juste valeur est déterminée en utilisant des techniques d'évaluation incluant la référence à des transactions récentes effectuées à des conditions normales de concurrence ou à des transactions sur des instruments similaires en substance (niveau 2), ou l'analyse des flux de trésorerie actualisés intégrant, le plus possible, des hypothèses cohérentes avec les données observables sur les marchés (niveau 3). Toutefois, dans des circonstances limitées, il peut arriver que le coût des instruments de capitaux propres constitue une estimation appropriée de la juste valeur. Ce peut être le cas lorsqu'il n'est pas possible d'obtenir suffisamment d'informations plus récentes pour évaluer la juste valeur ou lorsqu'il existe une large fourchette d'évaluations possibles de la juste valeur et que le coût représente la meilleure estimation de la juste valeur dans cette fourchette.

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti est calculée suivant le modèle des pertes de crédit attendues, représentant la moyenne pondérée des pertes de crédit, dont les poids sont les risques de défaillance respectifs.

Pour les créances commerciales et créances de location financières qui ne comportent pas de composante de financement importante (c'est-à-dire pratiquement toutes), la correction de valeur pour pertes est évaluée au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Ces dernières sont les pertes de crédit attendues résultant de la totalité des cas de défaillance dont une créance commerciale pourrait faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue, en ayant recours à une matrice de calcul qui tient compte d'informations historiques sur les défauts, ajustée des informations prospectives.

Les pertes de valeur sont comptabilisées au compte de résultat consolidé, sauf pour les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Dans ce cas, la correction de valeur est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global.

PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

Un instrument financier dérivé est un instrument financier ou un autre contrat entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 9 et qui présente les trois caractéristiques suivantes :

- sa valeur fluctue en fonction de l'évolution d'un taux d'intérêt, du prix d'un instrument financier, du prix d'une marchandise, d'un cours de change, d'un indice de prix ou de cours, d'une notation de crédit ou d'un indice de crédit, ou d'une autre variable, à la condition que, en cas de variable non financière, la variable ne soit pas spécifique à une partie au contrat (parfois appelée le « sous-jacent »);
- il ne requiert aucun placement net initial ou un placement net initial inférieur à celui qui serait nécessaire pour d'autres types de contrats dont on pourrait attendre des réactions similaires aux évolutions des conditions du marché; et
- il est réglé à une date future.

Home Invest Belgium fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques découlant de l'évolution des taux d'intérêt dans le cadre du financement de ses activités.

Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu et ultérieurement évalués à leur juste valeur au terme de la période de présentation de l'information financière.

- couverture économique : Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IFRS 9, sont comptabilisées en compte de résultats ;
- couverture de flux de trésorerie : La partie efficace des bénéfices ou pertes des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises suivant IFRS 9, spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non efficace est portée au compte de résultats. Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats.

IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

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

Les opérations de vente à la découpe (unité par unité) d'un immeuble sont opérées sur plusieurs années. Compte tenu du fait que l'expert valorise un immeuble dans son entièreté (et pas unité par unité), le reclassement dans cette rubrique est aléatoire et pourrait induire en erreur le lecteur en comparaison à la stratégie mise en place. De ce fait, à partir de l'exercice 2017, Home Invest Belgium a décidé de ne plus reclasser ces ventes dans la rubrique « Immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

CAPITAL - DIVIDENDES

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation des actions propres rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés aux capitaux propres.

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée générale des actionnaires. Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dettes dès que le conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

PROVISIONS

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque :

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

IMPÔT

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Les fluctuations de l'impôt différé sont reprises sous la rubrique XIX Autre résultat sur portefeuille. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tout ou partie des impôts différés.

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

L'Exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société non-SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'un montant correspondant à la différence entre la valeur de marché de l'immeuble et la valeur comptable du bien qui sera acquis dans la fusion et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion.

PRODUITS

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simples sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Les indemnités de résiliation sont comptabilisées intégralement au moment de leur facturation dans la rubrique I.E. des Revenus locatifs.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu au 31 décembre de l'exercice écoulé. Ce résultat est présenté sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement » du compte de résultat.

Lors de l'élaboration du schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er de l'A.R. du 13 juillet 2014, le résultat distribuable reprend la rubrique "+/- plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)", permettant ainsi de tenir compte de la valeur initiale d'acquisition.

LES MÉTHODES COMPTABLES ONT ÉTÉ APPLIQUÉES DE FAÇON COHÉRENTE POUR LES EXERCICES PRÉSENTÉS

Le reporting financier de Home Invest Belgium est établi conformément à IFRS comme approuvé au sein de l'Union européenne et selon les dispositions de la loi sur les SIR et de l'AR du 13 juillet 2014. Ces normes englobent toutes les normes et interprétations nouvelles et revues, publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (« IFRIC ») et approuvées par l'Union européenne (« UE »), pour autant que d'application aux activités de Home Invest Belgium.

Normes et interprétations applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2020

Plusieurs autres modifications et interprétations ont été mises en application pour la première fois en 2020, mais n'ont pas d'impact sur le compte de résultat consolidé du Groupe. Le Groupe n'a pas appliqué anticipativement les standards, interprétations et modifications qui ont été publiés, mais qui ne sont pas d'application :

- Amendements aux références au cadre conceptuel des normes IFRS ;
- Amendements de l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises – Définition d'une entreprise ;
- Amendements aux IFRS 7 et IFRS 9 – Instruments financiers – Réforme des taux d'intérêt de référence ;
- Amendements à IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ;
- Amendements à l'IFRS 16 – Locations : remises locatives liées à la COVID 19 ;
- Amendements à l'IAS 1 – présentation du bilan annuel et IAS 8 – bases d'information financière, changements d'estimations comptables et erreurs.

Normes et interprétations publiées, mais encore non applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2020

Les normes et interprétations nouvelles et amendées qui ont été émises avant la date d'approbation du résultat annuel du Groupe, mais qui n'étaient pas encore d'application, sont exposés ci-dessous. Le Groupe prévoit d'adapter les normes et applications lorsqu'elles ont lieu de l'être.

- Amendements à l'IAS 1 – présentation du bilan annuel – Classification des dettes à court ou à long termes, d'application au 1er janvier 2023 ;
- Amendements à l'IAS 16 Immobilisations corporelles – Bénéfices pour l'usage visé, d'application au 1er janvier 2022 ;
- Amendements à l'IAS 37 Provisions, passifs et actifs éventuels – contrats déficitaires – frais d'exécution d'un contrat, d'application au 1er janvier 2022 ;
- Amendements de l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises – références au cadre conceptuel, d'application au 1er janvier 2022 ;
- Amendements de l'IFRS 4 Contrats d'assurance – report de l'IFRS 9, d'application au 1er janvier 2021 ;
- Amendements de l'IFRS 9 Instruments Financiers, IFRS 7 Instruments Financiers : Explications, IAS 39 Instruments Financiers : comptabilisation et évaluation, IFRS 4 Contrats d'assurance et IFRS 16 Locations – réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2, d'application au 1er janvier 2021 ;
- Corrections annuelles cycle – 2028-2020, d'application au 1er janvier 2022.

Vu les activités de Home Invest Belgium, l'entrée en vigueur des autres nouvelles normes et amendements ne devrait pas avoir un impact significatif sur les comptes consolidés de Home Invest Belgium.

ANNEXE 3 : ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE

Juste valeur des immeubles de placement

La valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium est évaluée trimestriellement par des experts immobiliers. Cette évaluation des experts immobiliers a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens correspondants. Chaque année, Home Invest Belgium réalise aussi de son côté, parallèlement au travail des experts immobiliers, une évaluation de son portefeuille depuis la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses propres équipes.

Les immeubles de placement sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe à la juste valeur déterminée par les experts immobiliers.

Il est possible que les rapports d'expertise immobilière de l'Expert immobilier, dont les principaux constats et conclusions sont repris dans le présent Rapport annuel soient basés sur des hypothèses qui, par la suite, s'avèreraient fausses ou non adaptées. De ce fait, la Juste Valeur pourrait diverger de la valeur que Home Invest Belgium pourrait réaliser lors de la vente de l'immeuble. Les différences éventuelles entre des évaluations indépendantes et la Juste Valeur de l'immeuble faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium peuvent en conséquence avoir une influence défavorable essentielle sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que, dès lors, sur le rendement effectivement engendré.

Lorsqu'un nouvel expert immobilier est désigné, le risque existe également que celui-ci évalue le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium sur une autre base, ce qui peut donner lieu à des différences majeures dans l'estimation du portefeuille immobilier par l'Expert immobilier actuel. De telles différences d'estimation peuvent dès lors avoir une influence fondamentalement défavorable sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que — par conséquent — sur le rendement effectivement engendré.

Instruments financiers

La juste valeur des instruments de couverture est l'estimation des rétributions que Home Invest Belgium doit payer ou percevoir pour liquider ses positions à la date du bilan, compte tenu de la courbe d'intérêt du moment, de la solvabilité des contreparties et de la valeur des options éventuelles. La juste valeur des instruments de couverture est estimée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Un récapitulatif se trouve dans la partie « Annexe 25 Actifs et passifs financiers » du Rapport financier.

Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, Home Invest Belgium se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si Home Invest Belgium exerce un contrôle global, un contrôle conjoint ou une incidence significative sur des investissements. Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que déterminé dans IFRS 3, Home Invest Belgium réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur déterminée par les experts immobiliers.

ANNEXE 4 : INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES)

Home Invest Belgium a une stratégie d'investissement qui met l'accent sur l'immobilier résidentiel au sens large du terme (appartements, maisons de vacances, etc.). Sa stratégie d'investissement est dès lors fortement déterminée par l'emplacement géographique des immeubles. Home Invest Belgium distingue 4 segments géographiques : la Région de Bruxelles-Capitale, la Région Flamande, la Région Wallonne et les Pays-Bas.

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

2020	Total consolidé	Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non-affecté
I. Revenus locatifs	26.567.526	16.009.980	2.496.786	5.174.762	2.885.999	0
III. Charges relatives à la location	-340.555	-147.329	-16.788	-176.439	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	26.226.971	15.862.651	2.479.998	4.998.323	2.885.999	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	184.323	149.835	26.663	7.825	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	1.085.797	518.976	46.284	384.516	136.021	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.233.042	-2.260.696	-238.873	-597.453	-136.021	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	24.264.049	14.270.766	2.314.072	4.793.212	2.885.999	0
IX. Frais techniques (-)	-996.585	-665.432	-115.463	-215.690	0	0
X. Frais commerciaux (-)	-622.760	-389.938	-84.996	-120.897	-26.928	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-58.035	-66.860	-7.646	16.471	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.980.557	0	0	0	0	-1.980.557
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.657.937	-1.122.229	-208.106	-320.117	-26.928	-1.980.557
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20.606.112	13.148.537	2.105.966	4.473.095	2.859.071	-1.980.556
XIV. Frais généraux de la société (-)	-2.964.284	0	0	0	0	-2.964.284
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	41.161	0	0	0	0	41.161
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.682.989	13.148.537	2.105.966	4.473.095	2.859.071	-4.903.680
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1.135.141	481.481	470.534	183.126	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6.589.706	8.827.955	-783.703	-1.541.296	86.751	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-576.041	0	0	0	0	-576.041
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	24.831.795	22.457.973	1.792.797	3.114.925	2.945.822	-5.479.721
XX. Revenus financiers (+)	51.607	0	0	0	0	51.607
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-4.248.126	0	0	0	0	-4.248.126
XXII. Autres charges financières (-)	-58.327	0	0	0	0	-58.327
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3.892.598	0	0	0	0	-3.892.598
RÉSULTAT FINANCIER	-8.147.444	0	0	0	0	-8.147.444
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2.465.965	0	0	0	0	2.465.965
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	19.150.317	22.457.973	1.792.797	3.114.925	2.945.822	-11.161.199
XXIV. Impôts des sociétés (-/+)	-263.490	0	0	0	0	-263.490
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-263.490	0	0	0	0	-263.490
RÉSULTAT NET	18.886.828	22.457.973	1.792.797	3.114.925	2.945.822	-11.424.688

BILAN PAR RÉGION

2020	Total consolidé	Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non-affecté
Immeubles de placement en exploitation	592.892.027	400.840.173	58.720.399	78.976.455	54.355.000	
Immeubles de placement - Projets de développement	30.990.960	25.712.124	5.278.835			
Autres actifs	30.025.887					30.025.887
TOTAL DE L'ACTIF	653.908.875	426.552.297	63.999.234	78.976.455	54.355.000	30.025.887
Pourcentage par secteur	100,00 %	65,23 %	9,79 %	12,08 %	8,31 %	4,59 %
Capitaux propres	310.173.413					310.173.413
Passifs	343.735.462					343.735.462
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	653.908.875					653.908.875

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

2019	Total consolidé	Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non-affecté
I. Revenus locatifs (+)	25.185.096	14.642.834	2.498.579	5.214.102	2.829.580	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-63.129	-41.086	-7.141	-14.902	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	25.121.967	14.601.748	2.491.439	5.199.200	2.829.580	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	181.842	149.993	7.719	24.130	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	817.099	400.375	92.731	163.524	160.469	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2.992.075	-1.956.541	-233.962	-641.104	-160.469	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	23.128.832	13.195.574	2.357.926	4.745.751	2.829.581	0
IX. Frais techniques (-)	-1.150.089	-738.534	-139.346	-272.209	0	0
X. Frais commerciaux (-)	-470.586	-336.871	-57.959	-75.755	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-212.819	-234.045	7.928	13.298	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2.431.812	0	0	0	0	-2.431.812
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4.265.306	-1.309.451	-189.378	-334.666	0	-2.431.812
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.863.526	11.886.124	2.168.549	4.411.085	2.829.581	-2.431.811
XIV. Frais généraux de la société (-)	-2.876.776	0	0	0	0	-2.876.776
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	10.120	0	0	0	0	10.120
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.996.870	11.886.124	2.168.549	4.411.085	2.829.581	-5.298.468
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	123.069	89.601	33.469	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	48.472.577	41.466.456	1.677.188	2.775.933	2.553.000	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-536.613	0	0	0	0	-536.613
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	64.055.903	53.442.180	3.879.205	7.187.018	5.382.581	-5.835.081
XX. Revenus financiers (+)		0	0	0	0	52.814
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-4.334.695	0	0	0	0	-4.334.695
XXII. Autres charges financières (-)	-113.216	0	0	0	0	-113.216
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-5.412.444	0	0	0	0	-5.412.444
RÉSULTAT FINANCIER	-9.807.541	0	0	0	0	-9.807.541
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.329.296	0	0	0	0	1.329.296
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	55.577.658	53.442.180	3.879.205	7.187.018	5.382.581	-14.313.326
XXIV. Impôts des sociétés (-/+)	-88.152	0	0	0	0	-88.152
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-88.152	0	0	0	0	-88.152
RÉSULTAT NET	55.489.506	53.442.180	3.879.205	7.187.018	5.382.581	-14.401.479

BILAN PAR RÉGION

2019	Total consolidé	Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non-affecté
Immeubles de placement en exploitation	573.376.628	374.212.618	65.173.282	80.155.729	53.835.000	0
Immeubles de placement - Projets de développement	36.217.841	33.985.646	2.232.195	0	0	0
Autres actifs	29.575.007	0	0	0	0	29.575.007
TOTAL DE L'ACTIF	639.169.476	408.198.264	67.405.477	80.155.729	53.835.000	29.575.007
Pourcentage par secteur	100,00 %	63,86 %	10,55 %	12,54 %	8,42 %	4,63 %
Capitaux propres	309.617.696	0	0	0	0	309.617.696
Passifs	329.551.780	0	0	0	0	329.551.780
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	639.169.476	0	0	0	0	639.169.476

ANNEXE 5 : REVENUS LOCATIFS ET CHARGES LOCATIVES

	2020	2019
I. Revenus locatifs	26.567.526	25.185.096
A. Loyers	26.566.201	25.106.702
C. Gratuités locatives	-101.213	-66.665
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	102.538	145.059
III. Charges relatives à la location	-340.555	-63.129
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-367.723	-88.596
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	27.168	25.468
RÉSULTAT LOCATIF NET	26.226.971	25.121.967

L'augmentation du résultat locatif net est principalement due à l'acquisition d'immeubles et à la réception de projets en cours de développement.

ANNEXE 6 : RÉSULTAT IMMOBILIER

	2020	2019
RÉSULTAT LOCATIF NET	26.226.971	25.121.967
IV. Récupération de charges immobilières	184.323	181.842
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	184.323	181.842
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.085.797	817.099
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	102.452	83.112
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	983.345	733.987
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.233.042	-2.992.075
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-635.561	-490.265
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.597.481	-2.501.811
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
TOTAL	-1.962.922	-1.993.134
RÉSULTAT IMMOBILIER	24.264.049	23.128.832

La répercussion de charges locatives supportées par le propriétaire concerne la refacturation des primes d'assurance. Les retenues et autres taxes sur les immeubles loués concernent principalement le précompte immobilier sur les bâtiments. Dans le secteur résidentiel, le précompte immobilier est à charge du bailleur pour tous les baux de résidence principale. La refacturation du précompte immobilier et de taxes sur les biens loués inclut donc le précompte immobilier et les taxes répercutées concernant majoritairement les surfaces commerciales.

ANNEXE 7 : FRAIS TECHNIQUES

	2020	2019
IX. Frais techniques		
A. Frais techniques récurrents	-964.140	-1.219.812
1. Réparations	-800.522	-1.040.448
3. Primes d'assurances	-163.618	-179.364
B. Frais techniques non récurrents	-32.445	69.722
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	-68.433	89.983
2. Sinistres	35.988	-20.261
TOTAL	-996.585	-1.150.089

Dans le cadre de son budget prévisionnel annuel, Home Invest Belgium détermine une politique spécifique d'entretien et de rénovation pour chacun de ses immeubles, afin que ceux-ci correspondent au mieux aux exigences actuelles du marché locatif. Les frais techniques recouvrent les frais d'entretien, les frais de rénovation et les primes d'assurance qui sont à la charge du propriétaire. Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives ou en cas de réparations nécessaires pendant la période du bail.

ANNEXE 8 : FRAIS COMMERCIAUX

	2020	2019
X. Frais commerciaux		
A. Commissions d'agence	-527.959	-366.818
B. Publicité	-54.606	-50.039
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	-40.195	-53.728
TOTAL	-622.760	-470.586

Les frais commerciaux comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux ainsi que les honoraires d'avocats exposés dans le cadre d'une gestion locative stricte du portefeuille.

ANNEXE 9 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS – FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE – AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2020	2019
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-58.035	-212.819
XII. Frais de gestion immobilière	-1.980.557	-2.431.812
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-331.827	-255.674
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.648.730	-2.176.137
XIII. Autres charges immobilières	0	0
TOTAL	-2.038.592	-2.644.631
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.657.937	-4.265.306
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20.606.112	18.863.526

Les frais de gestion immobilière comprennent, entre autres, les frais du personnel. Pour les personnes liées par un contrat de travail, Home Invest Belgium a conclu un contrat d'assurance de groupe de type contribution personnelle (*defined contribution plan*) auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société fait des contributions à ce fond qui est indépendant à la société. Les contributions du plan d'assurances sont financées par la société et les employés.

ANNEXE 10 : FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

	2020	2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20.606.112	18.863.526
XIV. Frais généraux de la société	-2.964.284	-2.876.776
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	41.161	10.120
TOTAL	-2.923.123	-2.866.657
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.682.989	15.996.870

ANNEXE 11 : RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION

	2020	2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.682.989	15.996.871
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.135.141	123.069
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	22.009.910	12.837.712
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-20.874.769	-12.714.643
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.589.707	48.472.578
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	20.322.511	59.610.439
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-13.732.804	-11.137.861
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	-576.041	-536.613
TOTAL RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.148.807	48.059.034
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	24.831.796	64.055.905

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des ventes d'immeubles. Une explication plus détaillée sur les ventes et plus-values réalisées est reprise dans le chapitre « Rapport de Gestion ».

Le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé comme la différence entre le prix de vente diminué des frais liés à la conclusion de ces ventes (rubrique XVI. A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI. B.). Conformément à l'article 27 §1er, 1°, de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 tel que décrit dans les annexes aux comptes statutaires, sont distribuables les plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31 décembre 2020, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 5.018.822 (par rapport à la valeur d'acquisition), tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 1.135.141.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -576.041. Dans cette rubrique sont reprises les variations des impôts différés.

ANNEXE 12 : REVENUS FINANCIERS

	2020	2019
XX. Revenus financiers		
A. Intérêts et dividendes perçus	0	531
B. Redevances de location-financement et similaires	51.607	52.283
TOTAL	51.607	52814

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de trésorerie. Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits dans l'Annexe 20.

ANNEXE 13 : CHARGES D'INTÉRÊTS

	2020	2019
XXI. Charges d'intérêts nettes		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-3.403.985	-2.994.114
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-839.042	-1.334.668
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-839.042	-1.334.668
E. Autres charges d'intérêts	-5.099	-5.916
TOTAL	-4.248.126	-4.334.698

ANNEXE 14 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

	2020	2019
XXII. Autres charges financières (-)	-58.327	-113.219
A. Frais bancaires et autres commissions	-58.327	-113.219
TOTAL	-58.327	-113.219

ANNEXE 15 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS – QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ET COENTREPRISES

	2020	2019
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3.892.598	-5.412.444
A. Instruments de couverture autorisés	-3.892.598	-5.412.444
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-3.892.598	-5.412.444
TOTAAL	-3.892.598	-5.412.444
RÉSULTAT FINANCIER	-8.147.444	-9.807.547
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises et co-entreprises	2.465.965	1.329.296
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	19.150.317	55.577.653

Les variations de la juste valeur des actifs financiers concernent les instruments de couverture considérés comme inefficaces à la suite de l'application de l'IFRS 9 et comptabilisés en compte de résultat. Ce résultat purement latent(e) n'est valable que dans l'hypothèse où la SIR ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits, et est annulé(e) dans le calcul du résultat distribuable.

ANNEXE 16 : IMPÔTS SUR RÉSULTAT

	2020	2019
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	19.150.317	55.577.653
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-263.489	-88.152
XXV. Exit tax (-)	0	0
IMPÔT	-263.489	-88.152
RÉSULTAT NET	18.886.828	55.489.501

En tant que SIR publique, Home Invest Belgium jouit d'un statut fiscal particulier en Belgique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles, ainsi que certains frais spécifiques, sont soumis à l'impôt des sociétés en Belgique. Le résultat fiscal en provenance des activités aux Pays-Bas est imposé aux Pays-Bas, au tarif de l'impôt des sociétés en vigueur aux Pays-Bas.

ANNEXE 17 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2020	2019
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	375.072	462.356
1. Valeur brute	567.485	567.485
2. Cumul des amortissements (-)	-192.413	-105.129
Investissements	0	0
Amortissements (-)	-87.285	-87.284
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	287.787	375.072
1. Valeur brute	567.485	567.485
2. Cumul des amortissements (-)	-279.698	-192.413

Les immobilisations incorporelles concernent le logiciel Axserion. Elles sont amorties sur 6 ans, et ce à compter de la mise en usage en 2018. Les amortissements sont comptabilisés dans la rubrique XII. «Frais de gestion immobilière» du compte de résultat.

ANNEXE 18 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2020	2019
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice	609.594.469	524.506.117
a. Immeubles disponible à la location	573.376.627	490.364.387
Immeubles en cours de construction achevés (+)	21.072.375	14.718.671
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	4.956.488	4.045.810
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	5.939.533	30.198.667
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	8.421.773	46.763.735
Cessions (-)	-20.874.768	-12.714.643
Transferts vers les projets de développement	0	0
a. Immeubles de placement en location, solde en fin d'exercice	592.892.027	573.376.627
b. Projets de développement	36.217.842	34.141.731
Dépenses capitalisées (+)	14.880.086	12.592.658
Projets de développement réceptionnés	-21.072.375	-14.718.671
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	-1.832.066	1.709.158
Acquisitions de projets(+)	2.797.474	0
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	0	2.492.966
b. Projets de développement, solde fin de période	30.990.960	36.217.841
c. Immobilisations à usage propre	Aucune	Aucune
d. Autres	Aucune	Aucune
C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	623.882.987	609.594.468

L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 40 Immeubles de placement. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous trois niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Comme repris dans le tableau ci-dessus, au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles de placement s'élève, projets de placement inclus, à € 623.882.987. Ces justes valeurs sont de niveau 3. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 3, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

En 2020, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 6,59 millions (dont € 8,42 millions sur les immeubles de placement disponibles à la location et € -1,83 million sur les projets de développement).

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement en exploitation		31-12-20
Méthode de l'activation des loyers		
Valeur locative estimée	Moyenne pondérée de € 121/m ² (fourchette allant de € 38/m ² à € 276/m ²)	
Hypothèse des vides	Moyenne de € 5 mois (fourchette allant de 0 à 18 mois)	
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,2 % (fourchette allant de 3,5 % à 13,3 %)	
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 3.913 m ² (fourchette allant de 125 m ² à 14.107 m ²)	
Méthode "discounted cash-flow"		
Valeur locative estimée	Moyenne pondérée de € 127/m ² (fourchette allant de € 61/m ² à € 160/m ²)	
Hypothèse des vides	/	
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 6.979 m ² (fourchette allant de 1.368 m ² à 20.488 m ²)	
Taux d'actualisation	Moyenne de 5,1 % (fourchette entre 4,8 % et 6,1 %)	
Inflation	Moyenne de 1,5 % (fourchette allant de 1,5 % à 1,5 %)	
Projets de développement		Immeubles à la découpe
Méthode de l'activation des loyers		
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 119/m ² (fourchette allant de € 113/m ² à € 129/m ²)	
Hypothèse des vides	Moyenne de 7 mois (fourchette allant de 6 à 9 mois)	
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,2 % (fourchette allant de 4,0 % à 4,4 %)	
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 6.200 m ² (fourchette allant de 3.961 m ² à 8.675 m ²)	

Analyse de sensibilité de la juste valeur de niveau 3 :

Input non-observable	Impact sur la juste valeur	
	Diminution	Augmentation
Valeur locative estimée	Négatif	Positif
Hypothèse des vides	Négatif	Positif
Facteur de capitalisation	Positif	Négatif
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Négatif	Positif

Processus d'évaluation utilisés pour les justes valeurs de niveau 3 :

Les évaluations des immeubles de placement sont réalisées quatre fois par an par l'expert immobilier indépendant et dûment qualifié. Ces rapports sont réalisés sur base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les loyers, les travaux à réaliser... Cette information est extraite de la base de données du système informatique de la société et fait partie de l'organisation administrative et du contrôle interne de la société.

L'expert immobilier utilise des paramètres qui sont liés au marché (taux d'actualisation...) et qui sont basés sur ses jugements et son expérience professionnels. Les informations communiquées à l'expert immobilier, les paramètres et les modèles d'évaluation utilisés par l'expert immobilier sont contrôlés par le Management, le comité d'audit et le conseil d'administration.

Pour plus d'informations concernant l'évaluation des immeubles de placement et les incertitudes, nous nous référons à la section Rapport Immobilier du présent rapport annuel.

ANNEXE 19 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2020	2019
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	700.200	353.420
Investissements	141.118	74.315
Reconnaissance initiale "Right of use asset" selon IFRS 16	0	491.508
Amortissements (-)	-234.044	-219.043
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	607.274	700.200
1. Valeur brute	1.367.144	1.226.026
2. Cumul des amortissements (-)	-759.870	-525.826

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

ANNEXE 20 : CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

	2020	2019
Créances à plus de 5 ans	0	72.604
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	272.128	260.368
Créances à moins d'un an	60.844	58.215
TOTAL	332.972	391.187

Les créances de location-financement se rapportent aux immeubles Rue de Belgrade à Forest. Description succincte du contrat Belgrade :

- Rue de Belgrade : bail emphytéotique (sept. 1999 – août 2026);
- Opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier.
- Créances à court et à long terme : € 332.972;
- Option d'achat : juste valeur.

	2020			2019		
	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de location	60.844	272.128	-	58.215	260.368	72.604
Produits financiers non acquis	15.039	31.405	-	17.677	43.163	3.279
Total	75.883	303.533	0	75.892	303.531	75.883

ANNEXE 21 : PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

- Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a, par le biais de la nouvelle société constituée De Haan Vakantiehuizen SA, dont elle détient 50 % des parts, réalisé l'achat de 51,43 % des parts de Sunparks De Haan SA. Les 50 % restants des parts de De Haan Vakantiehuizen SA sont détenus par Belfius Insurance (25 %), TINC (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %).
- Un accord d'actionnaires a été signé entre De Haan Invest SA, De Haan Vakantiehuizen SA, Sunparks De Haan SA et Atream, englobant toutes les parties impliquées dans Sunparks De Haan SA. Par ailleurs, un accord d'actionnaires a été signé entre Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yields et De Haan Vakantiehuizen SA, englobant toutes les parties impliquées dans la gestion de De Haan Vakantiehuizen SA.
- Cet accord d'actionnaires stipule qu'au niveau de De Haan Vakantiehuizen SA, le conseil d'administration compte 4 membres, sur la base du nombre de parts. Toutes les décisions sont prises à l'unanimité. Toutes les décisions en vue des activités de l'entreprise doivent être prises par le conseil d'administration. Au niveau des actionnaires, toutes les décisions doivent également être approuvées à l'unanimité des voix. En cas de blocage au niveau du conseil d'administration, des décisions devront être prises par les actionnaires.
- Au cours de l'année 2020, Sunparks De Haan NV a fait l'objet d'une scission à la suite de laquelle De Haan Vakantiehuizen a absorbé une partie des biens immobiliers du parc de vacances, à savoir 344 cottages. En même temps que la scission, le contrat de location avec Sunparks Leisure NV a également été scindé. De Haan Invest SA a absorbé les actifs restants du parc, à savoir 173 cottages et les installations centrales.
- Au 31 décembre 2020, la participation de Home Invest Belgium s'élevait à € 21,75 millions. Cette participation est traitée dans la consolidation selon la méthode de mise en équivalence.

ANNEXE 22 : CRÉANCES

D. Créances commerciales	2020	2019
Locataires	2.416.908	1.702.549
Autres	-157.582	-742.357
Ventes réalisées	69.166	17.565
TOTAL	2.328.492	977.757

Les créances commerciales regroupent entre autres les loyers encore à percevoir auprès des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement.

E. Créances fiscales et autres actifs courants	2020	2019
a. Impôts	352.581	441.931
c. Autres	88.300	21.540
TOTAL	440.881	463.471

ANNEXE 23 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	2020	2019
Soldes bancaires	3.327.808	4.200.730
TOTAL	3.327.808	4.200.730

ANNEXE 24 : COMPTES DE RÉGULARISATION

	2020	2019
Revenus immobiliers courus non échus	5.013	21.889
Charges immobilières payées d'avance	264.795	59.680
Autres	207.330	-41.269
TOTAL À L'ACTIF	477.138	40.300
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.121.638	862.769
Intérêts et autres charges courus non échus	1.139.421	1.007.054
Autres	5.194	2.029
TOTAL AU PASSIF	2.266.253	1.871.852

Les intérêts et autres charges courus non échus représentent d'une part les tirages sur les lignes de crédit et instruments couverts dont les intérêts seront payables à l'échéance de la période du tirage et d'autre part les intérêts payables à la date de clôture du placement obligataire.

ANNEXE 25 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

ACTIFS FINANCIERS

E. Actifs financiers non courants	2020	2019
Instruments de couverture	325.390	1.942.782
Autres garanties	147.885	154.211
TOTAL	473.275	2.096.993

Les actifs financiers se composent d'instruments financiers (la valeur de marché positive d'instruments de couverture) et les cautions données (une caution en faveur de l'ONEM et aux fonds de réserve qui ont été versés dans plusieurs co-propriétés).

I. Passifs non courants	2020	2019
A. Provisions		
b. Autres	0	0
B. Dettes financières non courantes	296.862.011	273.188.605
a. Etablissements de crédit	247.832.229	233.000.000
b. Leasing financier	167.036	276.600
c. Autres emprunts	48.862.746	39.912.005
C. Autres passifs financiers non courants	5.473.191	6.300.285
a. Instruments de couverture autorisés	5.473.191	6.300.285
TOTAL	302.335.202	279.488.890

II. Passifs courants	2020	2019
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	-	20.000.000
b. Leasing financier	109.564	108.151
c. Autres	30.544.823	20.501.304
Garanties locatives reçues	544.823	501.304
Autres	30.000.000	20.000.000
TOTAL	30.654.387	40.609.455

Les autres passifs financiers non courants à concurrence de € 48.862.746 consistent d'une obligation (net des frais) et de billets de trésorerie (EMTN).

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS détaillés ci-après. Leur juste valeur négative s'établit à € 5.473.191 à la clôture de l'exercice. La juste valeur positive des instruments s'élevait à € 325.390 et a été reprise sous les actifs financiers non courants. Les instruments de couverture sont considérés comme une couverture de flux de trésorerie au sens de l'IFRS 9.

Les autres passifs financiers courants d'une valeur de € 30,00 millions se composent de la dette liée à l'émission de billets de trésorerie (« Commercial paper »).

Les chiffres repris dans le tableau ci-après ont trait aux dettes financières :

Dettes financières	2020	2019
Dettes financières courantes à 1 an au plus	30.000.000	40.000.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	228.862.011	176.912.005
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	68.000.000	96.000.000
TOTAL	326.862.011	312.912.005

Au 31 décembre 2020, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 327,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 248,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 6 institutions financières différentes, avec des échéances bien jusqu'en 2027. Home Invest Belgium n'a pas d'échéance en 2021. La prochaine échéance est en 2022 ;
- Un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions avec une maturité en juin 2024 et un emprunt obligataire dans le cadre du programme EMTN de € 9,00 avec une maturité en 2028 ;
- Des billets de trésorerie (commercial paper) pour un montant de € 30 millions. Malgré la nature à court terme de l'encours du billet de trésorerie (arrivant à échéance en 2021), le montant total est couvert par les lignes de crédit à long terme disponibles (*back-up lines*).

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédit ouvertes par institution financière. La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,2 ans. Home Invest Belgium disposait de € 50,0 millions de crédit disponibles non utilisés au 31 décembre 2020, dont :

- € 30,00 millions de back-up lines à long terme pour couvrir les billets de trésorerie à court terme ;
- € 20,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

Financements	Montant des lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	298.000.000	248.000.000
Belfius Bank	106.500.000	86.500.000
BNP Paribas Fortis	46.500.000	46.500.000
ING	40.000.000	15.000.000
KBC Bank	65.000.000	60.000.000
Bank Degroof Petercam	10.000.000	10.000.000
Caisse d'Epargne Hauts de France	30.000.000	30.000.000
Financements obligataires	49.000.000	49.000.000
Un emprunt obligataire arrivant à échéance en juin 2024	40.000.000	40.000.000
Un emprunt obligataire sous le programme EMTN avec une durée jusqu'en 2028	9.000.000	9.000.000
TOTAL	347.000.000	297.000.000

Les instruments de couverture des taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap). Ils constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 31 décembre 2020, le montant nominal total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 203 millions, comme repris dans le tableau ci-dessous.

Courant 2020, Home Invest Belgium a clôturé anticipativement quelques instruments de couverture existants. Dans le cadre de la clôture des contrats, Home Invest Belgium a payé un montant cash d'une valeur de € 3,10 millions.

Instruments de couverture actifs au 31/12/2020	Type	Montant nominal	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2020
BELFIUS	IRS	10.000.000	1,28%	30/08/2026	Transaction	-1.018.213
BELFIUS	IRS	10.000.000	1,06%	30/08/2027	Transaction	-1.023.899
BELFIUS	IRS	15.000.000	-0,21%	30/09/2028	Transaction	-204.314
BELFIUS	IRS	21.500.000	0,59%	10/11/2025	Transaction	-1.185.966
BELFIUS	IRS	17.000.000	0,44%	31/10/2024	Transaction	-633.916
BELFIUS	IRS	8.000.000	0,41%	31/10/2026	Transaction	-429.181
BNP	IRS	25.000.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	-198.426
BNP	IRS	21.500.000	0,40%	30/11/2021	Transaction	-87.269
ING	IRS	15.000.000	0,35%	1/06/2022	Transaction	-79.649
ING	IRS	30.000.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	-195.063
KBC	IRS	15.000.000	-0,20%	30/11/2023	Transaction	-149.713
KBC	IRS	15.000.000	-0,47%	30/11/2023	Transaction	-29.297
Couverture type IRS		203.000.000		4,8 ans		-5.234.906

Aucun instrument ne répond à la comptabilité de couverture et n'est comptabilisé en tant que couverture de flux de trésorerie (Cash-flow hedge) au sens de la norme IFRS 9. La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 5,15 millions par une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures. Les taux d'intérêt fixes ont une moyenne pondérée de leur durée résiduelle de 4,8 ans. Le conseil d'administration souhaite protéger la société au maximum contre une éventuelle augmentation des taux d'intérêt, via sa politique de couverture. L'IFRS 13 mentionne un élément dans l'évaluation, à savoir l'obligation d'inclure dans le calcul le risque de crédit propre et celui de la contrepartie. L'ajustement de la juste valeur résultant de l'application du risque de crédit à la contrepartie est appelé Credit Valuation Adjustment (CVA). La quantification du propre risque de crédit est appelée Debit Valuation Adjustment (ou DVA). Dans ce contexte, une CVA/DVA de € 87 104 a été enregistrée sur le compte.

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager des charges de financement de 1,53 % sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures inclus, contre 1,95 % sur l'exercice précédent. Les charges de financement moyennes ont été calculées après conversion des taux variables sur les lignes de crédit en taux fixe via des SWAP de taux d'intérêt (IRS). Compte tenu de la structuration financière prudente de la dette, combinée avec un taux d'endettement modéré, Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêt du marché.

Comptabilisation :

Conformément à l'IFRS 9, au 31 décembre 2020, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I. C. « Autres passifs financiers non courants ». La juste valeur positive des instruments financiers est calculée sous la rubrique I.E. « actifs financiers ».

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste « Dettes financières non courantes et courantes ». Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti qui correspond à la juste valeur.

L'IFRS 13 s'applique aux évaluations à la juste valeur et détermine les exigences relatives à la fourniture d'informations sur la juste valeur. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés.

Bien que la majorité des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts, et non à des fins spéculatives.

ANNEXE 26 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	2020	2019
Fournisseurs	3.208.466	2.993.637
Locataires	1.072.016	782.949
Fiscales, salariales et sociales	1.175.374	1.591.149
TOTAL	5.455.856	5.367.735

AUTRES PASSIFS COURANTS	2020	2019
Dividendes	55.247	48.291
Autres	128.284	106.362
TOTAL	183.531	154.653

Les dettes de dividendes concernent des dividendes encore non réclamés par les actionnaires.

ANNEXE 27 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

F. IMPÔTS DIFFÉRÉS	2020	2019
a. Exit tax	572.021	367.021
b. Autres	2.268.213	1.692.172
TOTAL	2.840.234	2.059.193

Au 31 décembre 2020, le total de la rubrique I. F. Impôts différés s'élève à € 2,84 millions. Ce montant a principalement trait aux impôts différés de Port Zélande de € 2,27 millions.

ANNEXE 28 : CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

CAPITAUX PROPRES	2020	2019
A. Capital		
a. Capital souscrit	88.949.295	88.949.295
b. Frais d'augmentation de capital	-950.240	-950.240
B. Primes d'émission	24.903.199	24.903.199
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98.779	98.778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	197.985.501	185.438.434
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-15.645.837	-48.737.503
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-5.053.099	-9.667.059
h. Réserve pour actions propres (-)	-686.943	-686.943
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-1.692.172	-1.031.150
l. Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+/-)	0	0
m. Autres réserves (+/-)	1.259.467	1.259.467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	2.118.634	26.142.909
D. Résultat net de l'exercice	18.886.828	43.898.509
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	310.173.413	309.617.696

ÉVOLUTION DU CAPITAL SOUSCRIT :

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions
Total au 31/12/2010	71.639.409			2.825.842
31/01/2011	122.709	Fusion par scission partielle de la S.A. Masada	59,72	102.792
31/12/2011	5.585	Fusion par scission de la S.A. URBIS	60,30	6.318
31/12/2011	2.633.519	Fusion par scission partielle de la S.A. VO	62,91	118.491
Total au 31/12/2011	74.401.222			3.056.143
Total au 31/12/2012	74.401.222			3.056.143
Total au 31/12/2013	74.401.222			3.056.143
11/06/2014	2.548.073	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	79,85	104.666
Total au 31/12/2014	76.949.295			3.160.809
Total au 31/12/2015	76.949.295			3.160.809
Total au 31/12/2016	76.949.295			3.160.809
13/09/2017	12.000.000	Fusion par scission partielle de la S.A. VO	86,30	139.049
Total au 31/12/2017	88.949.295			3.299.858
Total au 31/12/2018	88.949.295			3.299.858
Total au 31/12/2019	88.949.295			3.299.858
Total au 31/12/2020	88.949.295			3 299 858

Au 31 décembre 2020, 11712 actions Home Invest Belgium étaient détenues par la société.

ANNEXE 29 : TAUX D'ENDETTEMENT**Plan financier (Art.24 de l'AR du 13/07/2004)**

Si l'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR dresse un plan financier avec calendrier d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé dépasse 65 % des actifs consolidés.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont envoyés à titre d'information à la FSMA.

Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et comment il sera réalisé à l'avenir par la SIR publique.

Bilan consolidé

Sur la base des chiffres au 31/12/2020, le taux d'endettement consolidé de la SIR est de 52,40 %. Pour plus d'informations sur le bilan consolidé au 31/12/2020, nous référons aux États financiers du présent rapport annuel.

Évolution du taux d'endettement de la SIR

Sur la base des chiffres du 31 décembre 2020, le taux d'endettement (AR SIR) de la société s'élevait à 52,40 %. À la fin des exercices 2017, 2018 et 2019, les taux d'endettement (AR SIR) s'élevaient respectivement à 51,80 %, 50,16 % et 51,41 %. Actuellement, le taux d'endettement (AR-SIR) est de 52,40 %. Sur la base de ce taux d'endettement, le potentiel d'investissement serait d'environ 242,40 millions d'euros, sans dépasser le pourcentage maximal de 65 %. Les montants ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles fluctuations de la valeur du bien. Ces éventuelles fluctuations pourraient avoir un impact significatif sur le ratio d'endettement. Sur la base des fonds propres actuels, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de près de 130,85 millions d'euros impliquerait un dépassement de l'endettement maximal autorisé de 65 %. Cela signifie une baisse de près de 20 % de la juste valeur du portefeuille existant.

Évolution prévue du taux d'endettement à court terme

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de 53,43 % au 31 décembre 2020. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 52,40 % au 31 décembre 2020 ;
- 12 mois de résultat EPRA tel que prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite des ventes d'immeubles tel que prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite des investissements dans les projets en cours de développement ;
- La réalisation de vente selon le rythme prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite de la politique de distribution des dividendes actuelle (avec avance en mai et solde en décembre).

Le conseil d'administration confirme sa stratégie de ne pas dépasser le taux d'endettement de 55 % de manière structurelle.

Selon le plan financier réalisé, cette limite ne pourrait être dépassée courant de l'exercice 2020. Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles variations de la valeur du portefeuille immobilier ni des instruments de couverture.

Conclusion

Home Invest Belgium est d'avis que son endettement n'excédera pas 65 %. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des caractéristiques intrinsèques du patrimoine immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres. Home Invest Belgium maintient l'intention de se financer avec un taux d'endettement inférieur à 55 %. Le conseil d'administration est attentif à la réalisation (ou non) de nouveaux investissements et anticipe la préparation d'un renforcement des fonds propres si cela s'avère nécessaire. Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie de la SIR, celle-ci y procéderait sans délai et les actionnaires en seraient informés.

Consolidation proportionnelle	2020	2019
Passif	364.354.448	347.997.500
- Ajustements	-11.521.480	-10.926.500
Taux d'endettement comme défini à l'Art. 13 de l'AR SIR	352.832.968	337.071.000
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	673.343.670	655.673.000
Taux d'endettements (AR IRP)	52,40%	51,41%

ANNEXE 30 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2020				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	Belgique	-	31 décembre
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	Belgique	100 %	31 décembre
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	Belgique	50 %	31 décembre
Be Real Estate NV	0474.055.727	Belgique	100 %	30 juin
ClarEstates BV	0887.101.820	Belgique	100 %	31 décembre
En 2019				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	Belgique	-	31 décembre
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	Belgique	100 %	31 décembre
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	Belgique	50 %	31 décembre
Be Real Estate NV	0474.055.727	Belgique	100 %	30 juin
DG Development NV	0676.704.266	Belgique	100 %	31 décembre

Toutes les entreprises faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, Boulevard de la Woluwe 46/11 à 1200 Bruxelles. La société DG Development NV a été fusionnée en décembre 2020 avec Home Invest Belgium. Au 31 décembre 2020, il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

ANNEXE 31 : TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

Nom	Avantages court terme en 2020	Avantages court terme en 2019
VAN OVERSTRAETEN Liévin	21.000	81.000
SPIESSENS Eric	28.500	22.500
DEJONCKHEERE Koen	11.000	11.000
VAN OVERSTRAETEN Johan	30.500	110.750
AUROUSSEAU Wim	16.000	14.000
DE HEMPTINNE Laurence	0	2.250
DENYS Suzy	21.500	10.750
GIJSBRECHTS Christel	17.750	11.500
BOSTOEN Hélène	27.500	13.000
JANSSENS Sven	426.485	450.000
Autres dirigeants effectifs	292.114	565.361
Total	892.349	1.292.111

ANNEXE 32 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

- Home Invest Belgium a plusieurs procédures d'encaissement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.
- Home Invest Belgium est impliquée dans quelques affaires judiciaires. Ces affaires n'ont aucune incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium.
- La majorité des baux (résidentiels) conclus par Home Invest Belgium prévoient la mise à disposition d'une caution locative de 2 mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium et ses sociétés du périmètre sont également liés par des contrats spécifiques notamment en matière d'estimations, de contrats de sécurité, des contrats en matière de services d'asset management.
- Dans le cadre d'une reprise des actions de la société Be Real Estate SA le 4 novembre 2019, il a été conclu avec les vendeurs qu'Home Invest Belgium, pendant une période de 3 ans maximum après la date de reprise, devrait rembourser un montant maximal de € 5,82 millions aux vendeurs, sous la réserve de réalisation de certaines conditions.

ANNEXE 33 : ÉTAT DU PERSONNEL

Nombre des travailleurs en fin de la période	2020	2019
Employées	37	36
Direction	4	5
TOTAL	41	41

ANNEXE 34 : RÉMUNÉRATIONS DU COMMISSAIRE

En € - Hors TVA	2020	2019
Rémunération du commissaire pour l'année (base statutaire)		
Rémunération pour l'exercice du mandat de commissaire	62.654	56.250
Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectation spéciale		
Autres commandes de contrôle	23.191	15.500
Autres commandes en dehors de celle du réviseur	3.270	2.000
TOTAL	89.115	73.750

ANNEXE 35 : ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE

Depuis la clôture de l'exercice 2020, aucun événement important est survenu qui pourrait avoir un impact sur la société.

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES¹

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE	2020	2019
I. Revenus locatifs	24.662.927	24.918.816
III. Charges relatives à la location	-339.449	-63.129
RÉSULTAT LOCATIF NET	24.323.478	24.855.687
IV. Récupération de charges immobilières	184.323	181.842
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	978.186	817.099
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.142.395	-2.992.075
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	22.343.592	22.862.553
IX. Frais techniques	-996.585	-1.150.089
X. Frais commerciaux	-622.760	-470.586
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-58.035	-212.819
XII. Frais de gestion immobilière	-1.977.049	-2.431.812
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.654.429	-4.265.306
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.689.163	18.597.247
XIV. Frais généraux de la société	-2.914.343	-2.869.558
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	41.161	10.120
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.815.981	15.737.808
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.135.141	123.069
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.541.918	43.625.015
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-576.041	-536.613
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.101.018	43.211.471
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23.916.999	58.949.280
XX. Revenus financiers	2.116.082	191.570
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.245.067	-4.318.971
XXII. Autres charges financières	-46.658	-112.035
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.892.598	-5.412.444
RÉSULTAT FINANCIER	-6.068.241	-9.651.880
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	17.848.758	49.297.400
XXIV. Impôts des sociétés	-231.101	-50.349
IMPÔT	-231.101	-50.349
RÉSULTAT NET	17.617.658	49.247.051
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0	0
RESULTATS GLOBAL	17.617.658	49.247.051
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	17.617.658	49.247.051

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

BILAN STATUTAIRE

ACTIF	2020	2019
I. Actifs non courants	637.741.394	601.912.925
B. Immobilisations incorporelles	287.787	375.072
C. Immeubles de placement	583.873.231	572.054.957
D. Autres immobilisations corporelles	607.274	700.200
E. Actifs financiers non courants	52.700.975	28.449.725
F. Créances de location-financement	272.127	332.972
II. Actifs courants	8.256.375	30.531.878
C. Créances de location-financement	60.844	58.215
D. Créances commerciales	1.314.031	719.920
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3.809.934	25.916.005
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.599.809	3.815.090
G. Comptes de régularisation	471.757	22.647
TOTAL DE L'ACTIF	645.997.768	632.444.802
CAPITAUX PROPRES	303.032.972	303.746.425
A. Capital	87.999.055	87.999.055
B. Primes d'émission	24.903.199	24.903.199
C. Réserves	186.487.681	153.188.111
D. Résultat net de l'exercice	3.643.037	37.656.060
PASSIF	342.964.796	328.698.378
I. Passifs non courants	304.815.435	281.234.608
B. Dettes financières non courants	296.862.011	273.100.130
<i>a. Etablissements de crédit</i>	247.832.229	233.000.000
<i>b. Location-financement</i>	167.036	276.600
<i>c. Autres</i>	48.862.746	39.823.530
C. Autres passifs financiers non courants	5.473.191	6.300.285
F. Passifs d'impôts différés	2.480.234	1.834.193
<i>a. Exit tax</i>	212.021	142.021
<i>b. autres</i>	2.268.213	1.692.172
II. PASSIFS COURANTS	38.149.360	47.463.770
B. Dettes financières courants	30.635.561	40.683.456
<i>a. Etablissements de crédit</i>	0	20.000.000
<i>b. Location-financement</i>	109.564	108.151
<i>c. Autres</i>	30.525.996	20.575.304
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.136.441	4.847.506
<i>b. Autres</i>	5136441	4.847.506
E. Autres passifs courants	183.531	154.654
F. Comptes de régularisation	2.193.828	1.778.154
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	645.997.768	632.444.802

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmen- tation	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
SOLDE AU 31/12/2018	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	121.486.589	-38.457.522
Affectation du résultat 2018	0	0	0	0	69.871.927	-11.366.451
<i>Affectation du résultat opérationnel distribuable</i>				0		
<i>Variation des impôts différés</i>					85.202	
<i>Variation de la juste valeur des immeubles</i>					69.786.725	-11.366.451
<i>Variation de la juste valeur des instruments de couverture</i>						
<i>Dividendes relatifs à l'exercice 2018 (solde payé en mai 2019)</i>						
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2018)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2018 (payés en décembre 2018)</i>						
Ventes des immeubles					-7.234.890	1.586.739
Résultat de l'exercice 2019						
Dividendes exercice 2019 (acomptes payés en décembre 2019)						
Fusion de filiales					1.395.050	-479.934
Autre augmentation (diminution)					20.335	-20.335
SOLDE AU 31/12/2019	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	185.539.011	-48.737.503
SOLDE AU 31/12/2019	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	185.539.011	-48.737.503
Affectation du résultat 2019	0	0	0	0	12.169.031	31.580.392
<i>Affectation du résultat opérationnel distribuable</i>						
<i>Variation des impôts différés</i>					124.408	
<i>Variation de la juste valeur des immeubles</i>					12.044.623	31.580.392
<i>Variation de la juste valeur des instruments de couverture</i>						
<i>Dividendes relatifs à l'exercice 2019 (solde payé en mai 2020)</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2019)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2019 (payés en décembre 2019)</i>						
Ventes des immeubles					-6.278.392	2.449.763
Résultat de l'exercice 2020						
Dividendes exercice 2020 (acomptes payés en décembre 2020)						
Fusion de filiales						
Autre augmentation (diminution)					0	0
SOLDE AU 31/12/2020	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	191.429.652	-14.707.348
Affectation du résultat 2019	0	0	0	8.336.387	-849.521	0
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Variation des impôts différés						
Variation de la juste valeur des immeubles				8.336.387	-849.521	
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Rémunération proposée du capital						
SOLDE AU 31/12/2020 après affectation du résultat	-950.240	24.903.199	98.778	199.766.039	-15.556.869	0

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserves pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
0	-8.053.358	-774.669	-686.943	1.781.255	24.693.054	55.473.960	268.463.398
0	-1.613.701	-256.480	0	0	-4.449.484	-55.473.958	-3.288.147
					-4.449.484	4.449.484	0
		-256.480	0	0	0	171.278	0
						-58.420.274	0
	-1.613.701					1.613.701	0
						-3.288.147	-3.288.147
						-15.618.695	-15.618.695
						12.330.548	12.330.548
					5.648.151		0
						49.247.051	49.247.051
						-11.590.993	-11.590.993
							915.116
							0
	-9.667.059	-1.031.149	-686.943	1.781.255	25.891.721	37.656.060	303.746.425
	-9.667.059	-1.031.149	-686.943	1.781.255	25.891.721	37.656.060	303.746.425
0	5.309.556	-661.021	0	0	-15.098.415	-37.656.057	-4.356.514
					-4.376.415	4.376.415	0
		-661.021				536.613	0
						-43.625.014	0
	5.309.556				-10.722.000	5.412.444	0
0	0	0	0	0	0	-4.356.515	-4.356.515
						-15.947.508	-15.947.508
						11.590.993	11.590.993
					3.828.629		0
						17.617.658	17.617.658
						-13.974.621	-13.974.621
						0	0
							0
0	-4.357.503	-1.692.171	-686.943	1.781.255	14.621.962	3.643.037	303.032.972
-790.298	-576.041	0	0	-4.779.219	2.301.729	-3.643.038	0
				-4.779.219		4.779.219	0
	-576.041					576.041	0
						-7.486.866	0
-790.298						790.298	0
					2.301.729	-2.301.729	0
-5.147.801	-2.268.212	-686.943	1.781.255	9.842.743	2.301.729	0	303.032.972

CAPITAUX PROPRES	2020	2019
A. Capital		
a. Capital souscrit	88.949.295	88.949.295
b. Frais d'augmentation de capital	-950.240	-950.240
B. Primes d'émission	24.903.199	24.903.199
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98.778	98.778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	191.429.652	185.539.011
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-14.707.348	-48.737.503
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)		
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-4.357.504	-9.667.059
h. Réserve pour actions propres (-)	-686.943	-686.943
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-1.692.172	-1.031.150
m. Autres réserves (+/-)	1.781.255	1.781.255
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	14.621.962	25.891.721
D. Résultat net d'exercice	3.643.037	37.656.060
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	303.032.972	303.746.425

Affectations et prélèvements	2020	2019
A. Résultat net	17.617.658	49.247.051
B. Transfert aux/des réserves (+/-)	8.501.434	-22.506.236
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)		
-exercice comptable	-8.336.387	-12.169.032
-réalisation de biens immobiliers	6.278.392	5.648.151
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-1.600.243	-31.580.392
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
-exercice comptable	790.298	-5.309.556
8. Transfert à/de des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	576.041	661.022
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	10.793.333	20.243.570
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	-14.722.857	-13.641.670
D. Rémunération du capital - autre que C	-1.553.465	-2.305.839
E. Résultat reporté	9.842.769	10.793.333

Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er	2020	2019
Résultat corrigé (A)		
Résultat net	17.617.658	49.247.051
+ Amortissements	212.104	306.328
+ Réductions de valeur	366.618	88.596
- Reprises de réduction de valeur	-27.168	-25.468
+/- Autres éléments non monétaires	3.892.598	5.412.444
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-1.135.141	-123.069
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-7.541.918	-43.625.015
Résultat corrigé (A)	13.384.750	11.280.867
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)	5.018.822	5.771.221
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	5.018.822	5.771.221
TOTAL (A + B)	18.403.572	17.052.087
80 % suivant article 13, §1er, al.1er	14.722.857	13.641.670
Diminution nette de l'endettement	0	0
Distribution minimum requise par l'Art. 13	14.722.857	13.641.670

Conformément à l'art. 7:212 du code des sociétés et associations, l'actif net, après paiement du dividende proposé, ne doit pas être inférieur au montant du capital comptabilisé, augmenté de toutes les réserves la loi ou des statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution est de € 8,67 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende:	300.129.463
Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, §1, 1er al. 6	
Capital libérée ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	87.999.055
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	24.903.199
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des immobiliers (+)	199.766.039
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-15.556.869
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (+/-)	-5.147.802
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-
Réserve légale (+)	98.778
Capitaux propres non distribuables suivant article 7:212 du Code des Sociétés et Associations	292.062.401
Différence	8.668.870

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Home Invest Belgium sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Home Invest Belgium sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2020, le compte de résultat consolidé, le tableau des variations de capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 7 mai 2019, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant deux exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Home Invest Belgium sa, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2020, ainsi le compte de résultat consolidé, le tableau des variations de capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 653.909 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 18.887 milliers.

À notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne ("IFRS") et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - "ISA's"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » de notre rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent 95 % des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement au actif du bilan s'élèvent à € 609.594 milliers.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...). Le risque d'audit réside dans la valorisation des immeubles de placement.

Résumé des procédures d'audit mises en oeuvre :

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) ainsi que l'impact de Covid-19 sur ces hypothèses et paramètres;
- et testé si l'incertitude comme référé par les experts externes a été présenté sur une manière adéquate dans le rapport annuel et dans les notes aux Comptes Consolidés.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 18 aux Comptes Consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

Description du point et risque d'audit :

Le Groupe détient des swaps d'intérêt (IRS) destinés à couvrir le risque d'intérêt sur les dettes à taux variables. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat. En effet, conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats. Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces dérivés.

Résumé des procédures d'audit mises en oeuvre :

Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit. Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans la note annexe 25 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe;
- L'appréciation du caractère approprié des règles

d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;

- Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- Evaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi de faire rapport sur ces éléments.

Aspects concernant le rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion sur les Comptes Consolidés a établi conformément à l'article 3 :32 du Code des Sociétés et Associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Indicateurs alternatifs de performance p. 138-140 comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance raisonnable sur le rapport de gestion ni les autres informations repris dans le rapport annuel.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société et du Groupe au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions complémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés par l'article 3 :65 du Code des sociétés et associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé par l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 1 avril 2021

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire représentée par

Joeri Klaykens
Partner
Agissant au nom d'une SRL

21JK0263

DOCUMENT PERMANENT

DOCUMENT PERMANENT

Informations générales.....	133
Capital social.....	133
Statuts coordonnées – extraits	134
Déclarations.....	140
La SIR et son régime fiscal	141
Glossaire général.....	144
Indicateurs alternatifs de performance.....	146
Agenda de l'actionnaire	149

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom	Home Invest Belgium société immobilière réglementée publique. (SIR)
Siège social	Le siège social de la société est établi à Boulevard de la Woluwe 46/11, 1200 Woluwe-St-Lambert.
Numéro d'entreprise	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (RPM) de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885.
Constitution, forme juridique et publicité	<p>La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination « Philadelphia », suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3). Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcellis le 13 septembre 2017 (publié aux annexes du Moniteur belge le 21 novembre 2017, sous le numéro 0161972).</p> <p>La société a été agréée en 1999 comme sicafi par la Commission bancaire, financière et des Assurances (CBFA), le prédécesseur de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). Le 2 septembre 2014, la société a été agréée comme SIR par la FSMA.</p> <p>La société fait un appel public à l'épargne conformément à l'article 7 :2 du Code des Sociétés et des Associations.</p>
Durée	La société est constituée pour une durée indéterminée.
Objet	Se référer à l'article 3 des statuts, tels que mentionnés ci-après sous « Statuts coordonnés - Extraits ».
Modification de l'objet	La société ne peut apporter de changement à son objet qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux SIR.
Exercice	L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public	<ul style="list-style-type: none"> • L'acte constitutif et les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles et sur le site Internet de la société www.homeinvestbelgium.be. • Les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports complémentaires sont déposés, conformément aux dispositions légales, à la Banque nationale de Belgique et peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles. • Les décisions en matière de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. • La convocation des assemblées générales et des assemblées générales extraordinaires est effectuée conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations. À l'exception des assemblées générales annuelles qui se tiennent au lieu, à la date et à l'heure indiqués dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité aux sujets habituels, l'avis doit également être publié dans un média national trente jours avant l'assemblée et publié sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be dans le même délai. • Tous les communiqués de presse et toutes les autres informations financières que Home Invest Belgium publie peuvent également être consultés sur le site Internet. Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.
Numéro de téléphone	+32 2 740 14 50
Site Internet	www.homeinvestbelgium.be

CAPITAL SOCIAL

Capital émis	Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 88 949 294,75 €. Il est représenté par 3 299 858 actions sans désignation de valeur nominale. Le capital social est entièrement libéré.
Capital autorisé	<p>Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante cinq cents (€ 88 949 294,75-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.</p> <p>Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2020.</p>

STATUTS COORDONNÉS - EXTRAITS

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au greffe du Tribunal de L'Entreprise francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be.

Objet (article 3 des statuts)

3.1 La société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

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

3.2. À titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

**Interdictions
(article 4 des statuts)**

La société ne peut en aucun cas :

- a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles;
- b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;
- c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;
- d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.
- e. prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui revient selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 p.c. plus une action, dans les sociétés du périmètre.

**Capital autorisé
(article 6.3. des statuts)**

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante cinq cents (€ 88 949 294,75-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2020.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Le droit de souscription préférentielle des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 6.5. des statuts.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière – pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

**Acquisition, mise en gage et
aliénation d'actions propres
(article 6.4. des statuts)**

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020, le conseil d'administration est autorisé :

- dans le cadre des articles 7:215 et suivants du Code des Sociétés et des Associations, d'acquérir et de prendre en gage pour compte de la Société, jusqu'à un maximum de 20 % du capital, ses actions propres, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-cinq pour cent (65 %) du cours de bourse de clôture, du jour précédant la date de la transaction (acquisition ou prise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent trente-cinq pour cent (135 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition ou prise en gage), et ce, pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020. L'autorisation s'étend aux acquisitions d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens du Code des Sociétés et des Associations.
- Le conseil d'administration peut aliéner les actions propres acquises par la Société conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations, conformément à l'article 7:215, §1 quatrième alinéa du Code des Sociétés et des Associations, une nouvelle autorisation d'acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette prise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020, le conseil d'administration est autorisé conformément à l'article 7:215, §1 quatrième alinéa du CSA, à acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette prise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020.

**Augmentation de capital
(article 6.5. - 6.7. des statuts)**

Article 6.5. Augmentation de capital par souscription en espèces

(article 6.5. - 6.7. des statuts) En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, le droit de souscription préférentielle des actionnaires ne peut être supprimé ou limité que pour autant dans la mesure où la réglementation SIR l'exige qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond le cas échéant aux conditions suivantes fixées par la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Toutefois, conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tout cas, pas être accordée en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes:

1. l'augmentation de capital se fait par voie de capital autorisé;
2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées sur une période de 12 mois, conformément au présent paragraphe, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Ce droit d'allocation irréductible ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Article 6.6. Augmentation de capital par apport en nature

L'émission d'actions en rémunération d'un apport en nature ne peut intervenir qu'en application des dispositions du Code des Sociétés et des Associations.

6.6.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration en ce qui concerne l'apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

À cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;

- 3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et

- 4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.6.2. Conformément à la réglementation SIR, les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées dans le Code des Sociétés et des Associations. L'émission d'actions par apport en nature est effectuée conformément aux dispositions des articles 601 et 602 du Code belge des sociétés.

Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire dans un rapport distinct.

Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois; toutes les autres obligations sont d'application.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou ses filiales dont l'entièreté du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

Article 6.8. Réduction du capital

La société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

**Actions
(article 7.1. des statuts)**

Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée.

Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

La société pourra émettre des actions dématérialisées par augmentation du capital ou par échange d'actions existantes nominatives. Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.

La société pourra créer plusieurs catégories d'actions.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège social de la société. La propriété de ces actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires.

Toute cession de ces actions ne deviendra effective qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.

**Autres titres
(article 7.2. des statuts)**

À l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière, notamment celles résultant de la réglementation SIR, la société peut émettre d'autres titres conformément à l'article 460 du Code des Sociétés.

**Déclaration de transparence
(article 8 des statuts)**

Les actions de la société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et conformément à la réglementation SIR, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres titres conférant le droit de vote, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la FSMA, le pourcentage et le nombre de droits de vote existants qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces titres atteignent soit trois pour cent (3 %), soit cinq pour cent (5 %), soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existants à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés au deuxième alinéa.

Sous réserve des exceptions prévues par la loi, nul ne peut participer au vote à l'assemblée générale de la Société avec plus de droits de vote que ceux associés aux titres qu'il a notifiés, conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés aux actions non notifiées sont suspendus.

Composition du conseil d'administration (article 9 des statuts)	<p>La Société est dirigée par un conseil d'administration composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de quatre ans. L'assemblée générale peut mettre fin à tout moment au mandat de tout administrateur, sans motivation ni indemnité, avec effet immédiat. Les administrateurs sont rééligibles.</p> <p>L'assemblée générale doit nommer parmi les membres du conseil d'administration au moins trois (3) administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 7:87, §1 du Code des Sociétés et des Associations juncto la recommandation 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.</p> <p>Sauf disposition contraire dans la décision de nomination de l'assemblée générale, le mandat des administrateurs sortants et non réélus prend fin immédiatement après l'assemblée générale qui a prévu de nouvelles nominations.</p> <p>Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire.</p> <p>Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.</p> <p>La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).</p>
Direction effective (article 12 des statuts)	<p>Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la société est confiée à deux personnes physiques au moins.</p> <p>Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).</p>
Représentation de la société (article 13 des statuts)	<p>La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigé, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion.</p> <p>La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission.</p> <p>La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le conseil d'administration.</p> <p>Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.</p>
Assemblée générale (article 23 des statuts)	<p>Une assemblée générale, appelée « assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'Assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.</p> <p>Une Assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.</p> <p>Ces Assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s). Commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.</p> <p>Un ou plusieurs actionnaires qui détiennent ensemble au moins trois pour cent (3 %) du capital de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations, demander que des points à débattre soient inscrits à l'ordre du jour de toute assemblée générale. et peut soumettre des propositions de décisions sur des sujets à discuter qui sont ou seront à l'ordre du jour.</p> <p>Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent au siège de la Société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.</p>

**Convocation et participation
à l'assemblée
(article 24 des statuts)**

La convocation des assemblées générales, en ce compris des assemblées générales extraordinaires se fait conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations. À l'exception des assemblées générales annuelles qui ont lieu à l'endroit, à la date et à l'heure mentionnée dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité à l'objet courant, l'annonce doit également paraître trente jours avant l'assemblée dans un journal de diffusion nationale, ainsi qu'être placée dans le même délai sur le site Internet de la Société. Si une nouvelle annonce s'avère nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée est mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée générale.

La convocation contient l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décisions. Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l'assemblée une convocation par courrier ordinaire. L'actionnaire qui prend part à l'assemblée, ou s'y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas participé, renoncer à se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation.

Pour pouvoir être admis à l'assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédant l'assemblée générale, à minuit (heure belge) (ci-après «la date d'enregistrement»), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, peu importe le nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Ils communiquent le certificat à la Société ou à la personne désignée par la Société à cet effet, ainsi que leur souhait de participer à l'assemblée générale, le cas échéant par l'envoi d'une procuration au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée générale via l'adresse e-mail de la Société ou via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans la convocation. Les propriétaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée doivent notifier à la Société, ou à la personne désignée par elle, leur intention au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée, via l'adresse e-mail de la Société ou via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans la convocation, ou, le cas échéant, par l'envoi d'une procuration.

**Vote par procuration -
vote par correspondance
(article 25 des statuts)**

Tout actionnaire peut se faire représenter à une Assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent être transmises par écrit à la société au plus tard six jours avant l'assemblée; cette notification peut également se faire par voie électronique, dans le même délai, à l'adresse indiquée dans les convocations. Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur la même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire des droits de vote.

La société peut prévoir la possibilité d'un vote par écrit ou par un moyen de communication électronique, au moyen de formulaires et suivant une procédure arrêtée par elle; en tous les cas, la voix exprimée de cette manière doit être délivrée à la société au plus tard six jours avant l'Assemblée.

**Nombre de voix - abstention
(article 29 des statuts)**

Une action donne droit à une voix, sous réserve de la suspension des droits de vote prévue par le Code des sociétés et associations ou toute autre loi applicable.

**Dissolution - liquidation
(article 39 des statuts)**

En cas de dissolution de la Société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale, seront en charge de la liquidation.

S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des Sociétés et des Associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

À défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés de plein droit comme liquidateurs à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal. À défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la Société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).

La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations.

DÉCLARATIONS

Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles, qui sont fondées sur des estimations et des perspectives de la société sur la base d'attentes raisonnables. Ces estimations sont associées à des événements prévisionnels et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations prévisionnelles ne comprennent aucune garantie.

Personnes responsables du contenu du rapport financier annuel

Le conseil d'administration et la direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils déclarent qu'à leur connaissance :

- les comptes annuels qui sont établis conformément aux normes comptables applicables donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation ;
- le rapport annuel financier donne un aperçu fidèle des évolutions et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation, ainsi qu'une explication des principaux risques et des principales incertitudes auxquelles la société est confrontée.

Déclaration concernant les informations provenant de tiers

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

Information financière historique

Les rapports financiers annuels depuis l'exercice 2001 (qui comprennent la version abrégée des comptes statutaires et l'intégralité des états financiers consolidés, le rapport de gestion, le rapport du Commissaire et le rapport des experts immobiliers) ainsi que les rapports financiers semestriels peuvent être consultés sur le site Internet de la société et les informations financières

historiques sont indiquées par référence dans ce rapport financier annuel.

Stratégie ou informations sur les politiques ou facteurs gouvernementaux, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques qui ont ou sont susceptibles d'avoir des conséquences substantielles (in) directes pour les activités de Home Invest Belgium

Se référer au chapitre « Facteurs de risque ».

Litiges ou procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des cinq dernières années, aucun des administrateurs ou dirigeants effectifs n'a été condamné pour fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été impliqués dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation.
- aucun contrat de direction n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. En revanche, il existe bel et bien des contrats de direction entre la société d'une part et les administrateurs exécutifs et la direction effective de la société d'autre part prévoyant de telles indemnités. (Voir chapitre « Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise ») ;
- aucune option sur des actions de Home Invest Belgium n'a été accordée jusqu'à présent ;
- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs et/ou la direction effective, à la seule exception de Messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

Informations financières pro forma

Au cours de l'exercice sous revue, aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25 % sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'application de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus. La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

Événements importants après la date de clôture du bilan

En dehors des événements survenus depuis la clôture de l'exercice, commentés dans le chapitre « Rapport de gestion », aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu.

LA SIR ET SON RÉGIME FISCAL

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elle est susceptible d'être modifiée à l'avenir, éventuellement avec un effet rétroactif, et ces informations sont communiquées à titre purement indicatif.

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

SIR publique

Adoption du statut de SIR

Depuis le 2 septembre 2014, Home Invest Belgium a été agréée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIR publique » de droit belge. Auparavant, elle bénéficiait du régime fiscal de « Sicafi ».

Description du statut de SIR

En sa qualité de SIR publique, la société (tant sur le plan individuel que consolidé) est soumise à la législation SIR et est sous le contrôle de la FSMA.

La SIR publique présente les caractéristiques principales suivantes :

- société à capital fixe et nombre fixe de droits de participation ;
- cotation en bourse ;
- activité limitée aux investissements immobiliers ;
- endettement limité à 65 % de la valeur de marché des actifs. Les hypothèques et les autres sûretés sont limitées à 50 % du total des actifs et à 75 % du bien grevé ;
- établissement des comptes statutaires et consolidés en appliquant les normes IFRS ;
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert indépendant ;
- comptabilisation des biens immobiliers à leur juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;
- diversification obligatoire du portefeuille : maximum 20 % des actifs consolidés peuvent être investis dans un seul bâtiment/ensemble immobilier, sauf dérogation accordée par la FSMA ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- possibilité d'agrément des sociétés du périmètre de la SIR publique en SIR institutionnelles ;
- l'obligation de verser un montant qui correspondra à la différence positive entre:
 - 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'AR du 13 juillet 2014) ;
 - la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du SIR.
- surveillance effectuée par la FSMA.

Fonds d'investissements immobilier spécialisé (FIIS)

Home Invest Belgium détient 50 % des actions dans De Haan Vakantiehuisen, une société qui a obtenu le statut de fonds d'investissements immobiliers spécialisés. Les autres 50 % sont aux mains de Belfius Insurance (25 %), Tinc (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %). Un fonds d'investissements immobiliers spécialisés est régi par la loi-programme du 3 août 2016 et par l'Arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissements immobiliers spécialisés. Les principales caractéristiques d'un FIIS sont indiquées ci-après :

- non soumis au contrôle prudentiel de la FSMA. Pour être agréé FIIS, il suffit de s'inscrire sur une liste tenue par le SPF Finances.
- fonds fermé à capital fixe, réservé aux investisseurs institutionnels;
- pas de cotation en bourse;
- activité limitée aux investissements collectifs dans l'immobilier;
- durée limitée à 10 ans (possibilité de prolongation à chaque fois de 5 ans maximum);
- pas de taux d'endettement maximum;
- établissement des comptes annuels en appliquant les normes IFRS;
- pas d'obligation de diversification;
- résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) exonérés de l'impôt sur les sociétés :
 - comme la SIR, le FIIS a l'obligation de verser 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ;
 - a diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du BFGS.

Home Invest Belgium détient également 100 % des actions de BE Real Estate SA, une société anonyme qui a également obtenu le statut

Statut fiscal - impôt des sociétés

En qualité de SIR, la société bénéficie d'un régime fiscal spécifique.

Les résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) sont exonérés de l'impôt belge sur les sociétés, pour autant que la société distribue au moins 80 % du résultat net sous forme de dividendes. Cette exonération s'applique à Home Invest Belgium. Elle ne s'applique pas à ses filiales, à moins qu'elles ne disposent du statut de FIIS ou SIR institutionnelle.

Les sociétés (autres que les SIR ou les fonds d'investissements immobiliers spécialisés) qui sont absorbées par la société sont soumises à un impôt spécifique (exit tax) de 15 %.

L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées à tout moment. La « valeur fiscale réelle » des actifs immobiliers, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA et peut différer de la valeur réelle du portefeuille immobilier telle que mentionnée dans le bilan de la SIR publique en vertu de la norme IFRS 13.

Les bénéfices d'origine étrangère de la société sont imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par Home Invest Belgium à partir de 2018 résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc imposables aux Pays-Bas à l'impôt des sociétés au taux de 25 %. Un tarif réduit de 15 % (16,5 % en 2020) s'applique sur la première tranche de € 245.000 (€ 200.000 en 2020). Les bénéfices nets sont ensuite exonérés en Belgique.

Dividendes

Précompte mobilier	Les dividendes distribués par la société sont soumis à un précompte mobilier de 30 % (sous réserve des exceptions légales).
Personnes physiques belges	Les personnes physiques belges qui ont acquis les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et qui sont soumises à l'impôt des personnes physiques sont soumises au précompte mobilier susmentionné pour les dividendes versés par Home Invest Belgium. Pour les personnes physiques belges qui affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques, le précompte mobilier étant alors imputable.
Personnes morales belges	Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les dividendes distribués sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus. Les sociétés belges et les sociétés étrangères qui affectent leurs actions à un établissement stable en Belgique sont imposées sur les dividendes distribués par Home Invest Belgium au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT), sous réserve de la quote-part de dividendes d'Home Invest Belgium afférente aux revenus immobiliers étrangers taxés et aux dividendes perçus et aux plus-values sur actions réalisées conformément à l'article 203, §1er, 2bis et §2, al. 2 CIR applicable aux dividendes distribués à partir du 1er juillet 2016. Les dividendes seront donc soumis à l'impôt des sociétés ou à l'impôt des non-résidents au taux de 25 % à compter de 2020). À certaines conditions, un taux réduit pourrait être applicable. Le précompte mobilier perçu à la source sera imputable et l'excédent éventuel restituable par le biais de la déclaration fiscale.

Non-résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique

Pour les non-résidents, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à la retenue du précompte mobilier qui peut, le cas échéant, sur demande de l'actionnaire, être réduit ou exonéré aux termes des conventions fiscales internationales préventives de double imposition ou conformément aux conditions prévues par la loi.

Plus- et moins-values**Personnes physiques belges**

En Belgique, les plus-values réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé ne sont pas imposables, tandis que les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles. Les personnes physiques belges peuvent toutefois être soumises à une imposition à un tarif de 33 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme réalisées en dehors de la gestion normale d'un patrimoine privé.

Les plus-values réalisées par une personne physique sur ses actions Home Invest Belgium seront donc, en règle générale, exonérées au titre de gestion normale d'un patrimoine privé. Les plus-values sont soumises à une imposition de 16,5 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un État membre de l'Espace économique européen et pour autant que le cédant (et sa famille) a possédé, au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des actions de la société dont les actions sont cédées.

Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur les plus-values qu'elles réalisent sur la vente de ces actions, aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques ou à 16,5 % si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans.

Personnes morales belges

Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values subies sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par une société belge sur les actions Home Invest Belgium, ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectées à son établissement stable en Belgique, sont entièrement imposables en Belgique au taux normal de l'impôt des sociétés. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

Non-résidents, personnes physiques ou sociétés sans établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium (à l'exception des actions affectées par une société étrangère à un établissement belge) ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Par exception, une personne physique non-résidente est susceptible d'être imposée sur des plus-values réalisées sur une participation familiale d'au moins 25 %, à l'occasion d'une cession à une société établie hors de l'Espace économique européen. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente, et toute autre cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un intermédiaire professionnel, d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant actuellement à 0,12 % du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité actuellement à € 1 300 par transaction et par partie.

Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la TOB :

- les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;
- les sociétés d'assurances visées à l'article 2 § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placement collectif visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

Taxe annuelle sur les comptes-titres

Une loi du 17 février 2021 (Moniteur Belge du 26 février 2021) introduisant la taxe annuelle sur les comptes de titres introduit une taxe annuelle sur les comptes-titres. Cette nouvelle taxe est une taxe d'abonnement annuelle accompagnée d'un taux d'imposition de 0,15 %. Il s'agit

d'une taxe indirecte qui se caractérise par sa perception simple et efficace.

La base imposable est la valeur moyenne des instruments financiers imposables au cours de la période de référence. La taxe n'est due que si cette valeur moyenne dépasse € 1.000.000.

GLOSSAIRE GÉNÉRAL

Année de construction

L'année au cours de laquelle le bâtiment a été construit ou rénové en profondeur pour la dernière fois.

Date de référence

La date enregistrée à laquelle un actionnaire doit être détenteur des titres pour avoir droit au versement du dividende se rapportant aux titres qu'il possède à cette date.

Droits de mutation

En principe, la cession de la propriété d'un bien immobilier est soumise à des droits de mutation. Le montant dépend de l'emplacement géographique du bien, du mode de cession et de la qualité de l'acheteur.

Le taux de l'impôt effectif du droit de mutation peut osciller entre 0 % et 12,5 %.

Les modes de cession de biens immobiliers et les droits y afférents sont principalement les suivants :

- les contrats de vente : 12,5 % pour les biens immobiliers situés en Région Bruxelles-Capitale et en Région wallonne et 10 % pour les biens immobiliers situés en Région flamande ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exonération des droits ;
- fusions, scissions : exonération des droits ;
- contrat de vente des actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- établissement de droits de superficie et de droits d'emphytéose : 2 % ;
- vente de biens immobiliers sous le régime de marchand de biens : 4 % ou 8 % selon la Région.

EPRA VAN par action

C'est la valeur de l'Actif Net ou la valeur nette par action, selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Ex-date

Date de détachement du coupon

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément de SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à une imposition spécifique, l'exit tax. L'exit tax s'élève à l'heure actuelle à 12,75 %. Ce pourcentage sera porté à 15 % à partir de l'exercice d'imposition 2021.

Free float

Le pourcentage d'actions aux mains du public. Il s'agit des actions pour lesquelles Home Invest Belgium n'a pas reçu de déclaration de transparence ou qui ne sont pas en possession de Home Invest Belgium.

IFRS VAN par action

C'est la valeur nette de l'actif par action selon les normes IFRS.

Interest Rate Swap (IRS)

Un Interest Rate Swap est un contrat entre des parties visant à échanger des taux d'intérêt pendant une période définie au préalable. Les IRS sont souvent utilisés pour se prémunir contre les hausses de taux d'intérêt : dans ce cas, un taux d'intérêt variable est converti en taux d'intérêt fixe.

Juste valeur (fair value)

Cette valeur est égale à la valeur d'investissement (voir la définition auparavant), après déduction des droits de mutation.

Normes IFRS

Les normes internationales d'information financière (IFRS) sont un ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation élaborées par le Bureau international des normes comptables (International Accounting Standards Board) qui servent à faciliter une comparaison internationale des entreprises européennes cotées en bourse. Les sociétés européennes cotées en bourse doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés à compter de l'exercice comptable qui commence après le 1er janvier 2005. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à compter de l'exercice comptable qui commence au 1er janvier 2007.

¹ Ces 2,5 % résultent d'une analyse réalisée par des experts immobiliers indépendants (à la demande de BEAMA (Belgian Asset Managers Association)) d'un grand nombre de transactions sur le marché et représentent un pourcentage moyen des coûts effectivement payés pour les transactions. Ce pourcentage a été publié le 8 février 2006 sur le site Internet de BEAMA et a également été confirmé dans une communication de Be-Reit Association (c'est-à-dire l'association professionnelle des SIR belges) datée du 10 novembre 2016.

Pay-out ratio

(Total brut du dividende pour l'exercice) / (résultat distribuable).

Portefeuille immobilier

Les immeubles de placement, en ce compris les bâtiments destinés à la vente et les projets de développements.

Réglementation SIR

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées telle que modifiée par la loi du 22 octobre 2017 et l'Arrêté royal du 23 avril 2018.

Rendement en dividende brut

(Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

Rendement en loyer brut

(Loyers contractuels bruts sur base annuelle + valeur locative estimée sur les espaces vacants) / valeur réelle des immeubles de placement disponibles à la location.

Return

Le return pour les actionnaires est égal au dividende pour l'exercice majoré de l'augmentation de la valeur nette au cours de l'exercice financier.

Résultat EPRA

C'est le résultat net (groupe d'action) excluant (i) le résultat du portefeuille, (ii) les variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec le « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Taux d'endettement (AR SIR).

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.

Taux d'endettement (IFRS)

Il 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.

Taux de rotation

Volume total des actions négociées pendant l'exercice comptable divisé par le nombre total d'actions.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers contractuels des 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 des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans le calcul du taux d'occupation.

Il est ici fait référence aux actifs en exploitation à l'exception de ceux qui : - i : ont fait l'objet d'une première commercialisation dans le courant de l'exercice comptable concerné - ii : les actifs en rénovation - iii : les actifs en vente.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur convenue entre les parties en fonction de laquelle la transaction est effectuée. Si des droits de mutation ont été payés, ils sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur de l'actif net (VAN) ou net asset value (NAV) par action

Les fonds propres divisés par le nombre d'actions en circulation (après déduction des actions propres).

Valeur d'investissement

La valeur d'investissement est définie par l'expert immobilier comme la valeur la plus probable pouvant être obtenue à la date de l'évaluation dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, sans déduction des frais de mutation, auparavant appelée « contrat en mains ».

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur locative qui correspond au loyer sur le marché selon l'expert immobilier.

IAP - INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Home Invest Belgium a recours dans ses communications financières à des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) conformément aux directives de l'ESMA en date du 5 octobre 2015. Plusieurs de ces IAP sont recommandés par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (European Public Real Estate Association, EPRA), certains ont été définis par le secteur ou par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances.

Les indicateurs de performance définis par les règles de l'IFRS ou par la loi et les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan ne sont pas considérés comme des IAP.

Toutes les informations relatives aux IAP reprises au présent document d'enregistrement ont été vérifiées par le commissaire aux comptes.

Taux de couverture

Définition :

Il s'agit du pourcentage des dettes financières à taux fixe par rapport au total des dettes financières. Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majorée des dettes financières à taux variable après conversion en dette à taux fixe au moyen de contrats IRS en vigueur à la clôture de l'exercice comptable. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières inscrites à la date de clôture.

Objectif :

Une partie considérable des dettes financières de la société ont été contractées à taux variable. Grâce à cet IAP, le risque lié à des variations des taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes financières à taux fixe	79.000	40.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	203.000	203.000
Total des dettes financières à taux fixe	282.000	243.000
Total des dettes financières à taux variable	45.000	70.000
Total des dettes financières	327.000	313.000
Ratio de couverture	86,24 %	77,64 %

Charges moyennes financières

Définition :

Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question. Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés. Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur la période concernée.

Objectif :

La société se finance en partie en contractant des dettes financières. Cet AIP mesure le coût moyen d'emprunt associé à ces dettes.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	4.248	4.335
Intérêts intercalaires activés	712	895
Coût total des dettes financières	4.849	5.230
Dettes moyennes pondérées	323.147	268.367
Coût moyen des charges financières	1,53 %	1,95 %

Indicateurs EPRA VAN

Définition :

En octobre 2019, l'EPRA a publié les nouvelles Best Practice Recommandations en matière d'information financière des sociétés immobilières cotées. EPRA VAN est remplacé par trois nouveaux indicateurs de la valeur liquidative : EPRA Net Reinstatement Value (NRV), l'EPRA Net Tangible Asset (NTA) et l'EPRA Net Disposal Value (NDV). Les indicateurs EPRA VAN apportent des ajustements l'IFRS VAN afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs de la société.

Les trois différents indicateurs EPRA VAN sont calculés sur la base des justifications suivantes :

- EPRA NRV : l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.
- EPRA NTA : Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.
- EPRA NDV : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

Réconciliation :

		31/12/2020				
		EPRA VAN	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS VAN (Actionnaires du groupe)		310.173.413	310.173.413	310.173.413	310.173.413	310.173.413
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.268.213		2.268.213	2.268.213	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	5.147.801		5.147.801	5.147.801	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS				-287.787	
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe		-3.512.800			-3.512.800
(xi)	Droits de mutation			16.557.112		
VAN		317.589.427	306.660.613	334.146.539	317.301.639	306.660.613
	Nombre d'actions	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
VAN par action		96,59	93,26	101,62	96,50	93,26

		31/12/2019				
		EPRA VAN	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS VAN (Actionnaires du groupe)		309.617.697	309.617.697	309.617.697	309.617.697	309.617.697
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.692.172		1.692.172	1.692.172	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	4.357.503		4.357.503	4.357.503	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS				-375.072	
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe		-3.837.600			-3.837.600
(xi)	Droits de mutation			18.095.599		
VAN		315.667.372	305.780.097	333.762.971	315.292.300	305.780.097
	Nombre d'actions	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
VAN par action		96,00	92,99	101,50	95,89	92,99

RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

Définition :

Le résultat EPRA est le résultat net (partie groupe) à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille et (ii) des variations dans la valeur réelle des instruments de couverture non effectifs et (iii) des éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

Objectif :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société sans tenir compte du résultat de la variation de la valeur des actifs ou passifs sur le portefeuille et des plus-values ou moins-values réalisées sur la vente des immeubles de placement et de l'autre résultat du portefeuille et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net (actionnaires du groupe) (IFRS)	18.887	55.490
- Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-1.135	-123
- Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-6.590	-48.473
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	576	537
- Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (vi)	3.893	5.412
- Exclusion: éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-1.026	-175
Résultat EPRA	14.604	12.668
Nombre moyen d'actions	3.288.146	3.288.146
Résultat EPRA par action (en €)	4,44	3,85

Marge opérationnelle

Définition :

Cet indicateur de performance alternatif mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise comme un pourcentage du revenu locatif et est calculé en divisant le « résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille » par le « résultat locatif net ».

Objectif :

Cet IAP permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	17.683	15.997
Résultat immobilier	26.227	25.122
Marge opérationnelle	67,42 %	63,68 %

Résultat distribuable par action

Définition :

Le résultat distribuable par action consiste en le résultat EPRA augmenté des plus-values réalisées sur les ventes, divisé par le nombre d'actions.

Objectif :

Cet indicateur mesure la capacité de distribution de la société.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat EPRA	14.604	12.668
Plus-values distribuables sur les ventes	5.019	5.771
Résultat distribuable	19.623	18.439
Nombre moyen d'actions	3.288.146	3.288.146
Résultat distribuable par action (en €)	5,97	5,61

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2021

Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2020	Mercredi 24 février 2021
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet	Vendredi 2 avril 2021
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2020	Mardi 4 mai 2021
Dividende final exercice 2020 – Ex-Date	Lundi 10 mai 2021
Dividende final exercice 2020 – Record Date	Mardi 11 mai 2021
Dividende final exercice 2020 – Payment Date	Mercredi 12 mai 2021
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2021	Mercredi 19 mai 2021
Rapport financier semestriel – résultats au 30 juin 2021	Jeudi 9 septembre 2021
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2021	Jeudi 18 novembre 2021

2022

Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2021	Jeudi 24 février 2022
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet	Vendredi 1er avril 2022
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2021	Jeudi 3 mai 2022
Dividende final exercice 2021 – Ex Date	Lundi 9 mai 2022
Dividende final exercice 2021 – Record Date	Mardi 10 mai 2022
Dividende final exercice 2021 – Payment Date	Mercredi 11 mai 2022
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2021	Mercredi 18 mai 2022
Rapport financier semestriel – résultats au 30 juin 2021	Jeudi 7 septembre 2022
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2021	Jeudi 17 novembre 2022

Investor relations

Home Invest Belgium ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a valeur officielle et fait foi.

Les versions française et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Sven Janssens

Chief Executive Officer

Preben Bruggeman

Chief Financial Officer

Tél : +32 (0)2 740 14 51

E-mail: investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium

Boulevard de la Woluwe 46, boîte 11

B - 1200 Bruxelles



Home Invest Belgium SA

SIR publique résidentielle de droit belge

Boulevard de la Woluwe 46/11

B -1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50

investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742