



Housing life

RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL
2013



SOMMAIRE

1	Profil
2	Facteurs de risque
16	Lettre aux actionnaires
18	Chiffres clés
20	Historique
22	Rapport de gestion
24	Stratégie
28	Evénements marquants de l'exercice
37	Synthèse des comptes annuels consolidés
46	Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice
47	Déclaration de gouvernance d'entreprise
66	Responsabilité sociétale
68	Home Invest Belgium en bourse
70	Evolution de l'action
73	Chiffres clés de l'action au 31 décembre 2013
74	Dividende
74	Rendement
77	Actionnariat au 31 décembre 2013
78	Profil des investisseurs en actions Home Invest Belgium
79	Agenda de l'actionnaire
80	Rapport immobilier
82	Etat du marché immobilier résidentiel en Belgique
90	Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2013
92	Portefeuille immobilier consolidé de Home Invest Belgium
104	Etats financiers
106	Comptes consolidés
111	Notes sur les comptes consolidés
137	Comptes statutaires
140	Rapports du Commissaire
142	Document permanent
144	Renseignements généraux
145	Capital social
145	Statuts coordonnés - extraits
152	La sicafi et son régime fiscal
155	Déclarations
159	Lexique

Home Invest Belgium est une sicafi, cotée sur Euronext Bruxelles, spécialisée dans l'investissement immobilier résidentiel dans les centres-villes en Belgique

15 ans

Profil

Home Invest Belgium a été agréée en tant que société d'investissement à capital fixe immobilière (sicafi) le 16 juin 1999 et est la première sicafi résidentielle, d'initiative privée, créée en Belgique. En 2014, elle fête ses 15 ans d'existence.

Home Invest Belgium est spécialisée dans l'investissement immobilier résidentiel, avec un portefeuille d'immeubles de placement de € 307 millions en juste valeur, investi à concurrence de 74% en résidentiel¹.

Son portefeuille est réparti dans les centres-villes de Belgique (à raison de 66% à Bruxelles, de 22% en Wallonie et de 12% en Flandre).

Au 31 décembre 2013, soit au terme de la 14^{ème} année de son existence, le portefeuille immobilier en exploitation de Home Invest Belgium comprend 75 immeubles sur 44 sites, représentant une superficie totale de +/- 148 000 m².

Cotée sur Euronext Bruxelles, sa capitalisation boursière s'élève à € 232 millions à la clôture de l'exercice 2013.

Outre la mise à disposition de logements attrayants à ses locataires, Home Invest Belgium développe une stratégie cohérente visant à offrir à ses actionnaires un rendement net immédiat appréciable, couplé à la création de valeur à terme tout en répartissant les risques sur plus de 1 300 unités locatives.

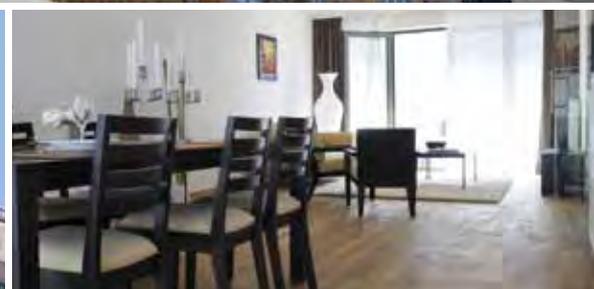
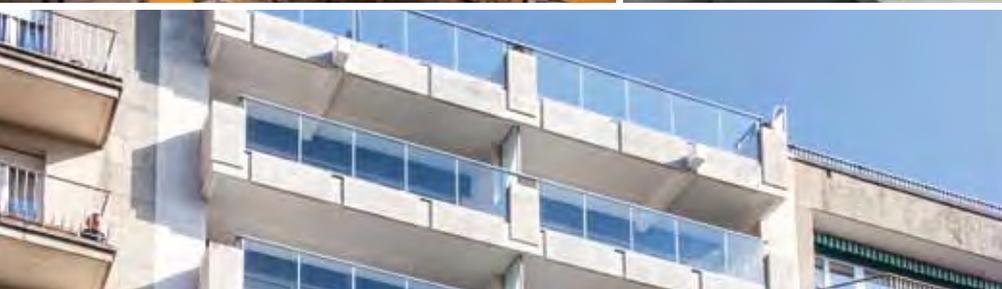
Home Invest Belgium réunit en son sein les 4 métiers du cycle de vie immobilier :



¹ Au 31 décembre 2012, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement de la société s'élevait à € 243 millions, investi à concurrence de 77% en résidentiel.



facteurs de risque





Facteurs de risque

Home Invest Belgium exerce son activité dans un environnement en constante évolution, ce qui induit certains risques.

La survenance de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats.

Ces risques doivent dès lors être pris en compte dans le cadre de la gestion globale de l'entreprise, de ses décisions d'investissement et de désinvestissement, de son financement et du remploi optimal de ses fonds.

Home Invest Belgium souhaite au mieux gérer ces risques afin de générer des revenus locatifs récurrents et stables ainsi qu'un potentiel de plus-values. Ces risques font dès lors l'objet d'un suivi régulier, tant par le management exécutif que par le Conseil d'administration qui ont arrêté des politiques prudentes en vue de prémunir la sicafi et ses actionnaires au mieux contre leur survenance éventuelle.

Les principaux risques sont identifiés ci-après, de même que les différents facteurs et mesures permettant de tempérer l'impact négatif potentiel de ces risques.

Pour la bonne compréhension des tableaux repris dans ce chapitre, nous vous précisons que la numérotation reprise dans la colonne «Facteurs et mesures correctifs potentiels» fait référence à la numérotation reprise dans la colonne «Effets négatifs potentiels».

► Risques liés au marché

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de dégradation de la conjoncture économique	1. Influence négative sur la demande tant sur le marché de la location que sur le marché acquisitif	Diversification des investissements dans des catégories d'immeubles (haut de gamme, moyen de gamme) et des localisations géographiques différentes (1,2,3,4,5,6)
	2. Baisse du taux d'occupation	Evaluation régulière du portefeuille immobilier et du taux d'occupation par le management exécutif et le Conseil d'administration de la sicafi (1,2,3,4,5,6)
	3. Baisse du niveau de loyer auquel pourront être relouées les surfaces	Sélection rigoureuse des locataires (4)
	4. Augmentation des impayés	Sélection rigoureuse des nouveaux investissements (1,2,3,5,6)
	5. Révision négative de la juste valeur des immeubles de placement	Arbitrage des opportunités en matière de désinvestissement (1,2,3,5,6)
	6. Baisse des prix de vente	Indexation contractuelle des loyers (3,5,6)

► Risques liés au portefeuille immobilier

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier	1. Attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et acquisitif	Politique d'entretien et de maintenance régulière, en ce compris la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des projets de développement pour compte propre (1,2,3)
	2. Impact négatif sur le taux d'occupation	
	3. Augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier	Politique de remplacement systématique d'équipements obsolètes (1,2) Revente des immeubles moins attractifs ¹ (2,3)
Choix inadéquats d'investissements ou de développements pour compte propre	1. Changement du potentiel de revenus de la société	Analyse stratégique du risque, accompagné d'un <i>audit/due diligence</i> technique, juridique, fiscal et comptable avant chaque acquisition (1,2,3). Par rapport aux projets de développement en particulier, suivi attentif des demandes sur le marché locatif et adaptation éventuelle du projet pour que le projet développé corresponde au mieux aux besoins du marché.
	2. Inadéquation avec la demande sur le marché et par conséquent vide locatif	Valorisation interne et externe (expert indépendant) de chaque bien immobilier à acquérir ou à développer (1,2,3)
	3. Rendements attendus non atteints	Limites arrêtées pour l'activité de développement pour compte propre (1,2,3) : - < 12,5% de la valeur des immeubles en exploitation par projet (en coût total) - < 25% de la valeur des immeubles en exploitation pour l'ensemble des projets (en coût total)

¹ Pour l'exercice 2013, cette activité de revente a représenté un volume de 3,2% de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2012.



GIOTTO (EVERE)



SIPPELBERG (MOLENBEEK-ST-JEAN)

Risques liés au portefeuille immobilier (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Variation négative de la juste valeur des immeubles	<p>Impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le ratio d'endettement</p> <p>Par exemple : une baisse de 1% de la juste valeur des immeubles de placement aurait pour effet une diminution de € 3 millions du résultat net des comptes statutaires au 31/12/2013, sans impact toutefois sur le résultat net courant ni sur le résultat distribuable. La valeur nette d'inventaire diminuerait à concurrence de € 3 millions, soit de € 1 par action. Le taux d'endettement au niveau statutaire passerait de 38,52 % à 38,88 %</p>	<p>Patrimoine immobilier valorisé par un expert indépendant selon une périodicité trimestrielle favorisant la prise de mesures correctrices</p> <p>Politique d'endettement prudente</p> <p>Stratégie d'investissement orientée vers des actifs et des projets de développement de qualité et offrant des rendements immédiats et élevés et des revenus stables</p> <p>Portefeuille diversifié, y compris sur le plan géographique</p> <p>Actif principal représentant seulement 11,7% du portefeuille</p>
Gestion défaillante des grands travaux ou projets de développement pour compte propre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût 2. Report du projet dans le temps entraînant un impact négatif sur les résultats par action 	<p>Equipe interne de développement pour compte propre (1,2)</p> <p>Equipe interne de gestion commerciale et technique (1,2)</p> <p>Limites arrêtées pour l'activité de développement pour compte propre (1,2,3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - < 12,5% de la valeur des immeubles en exploitation par projet (en coût total) - < 25% de la valeur des immeubles en exploitation pour l'ensemble des projets (en coût total) <p>Pour les chantiers en cours, la société a souscrit des polices «tous risques chantier»</p>
Frais de maintenance et de rénovation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de l'attractivité des biens à la location ou à la vente 2. Diminution de loyers potentiels 3. Impact négatif sur le taux de vacance 	<p>Politique d'entretien et de maintenance régulière, en ce compris la rénovation constante du portefeuille immobilier (1,2,3). Par rapport aux projets de développement en particulier, la société est attentive dès la phase de conception du projet aux frais de gestion et de maintenance pour que ces frais soient le plus bas possible.</p>
Destruction totale ou partielle des immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de revenus locatifs 2. Impact négatif sur les résultats 	<p>Portefeuille assuré pour une valeur de reconstruction à neuf (hors terrain) d'un montant total de € 217 millions au 31 décembre 2013 pour les immeubles détenus en pleine propriété par la sicaf qui sont disponibles à la location (La prime d'assurance payée en 2013 est de € 0,1 million et le pourcentage de couverture de la juste valeur de ces immeubles est de 85%).</p> <p>Les biens faisant partie de copropriétés sont assurés en valeur de reconstruction (hors terrain) par les différentes copropriétés (1,2)</p>

Risques liés au portefeuille immobilier (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de vacance locative	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de revenus locatifs¹ 2. Loyers revus à la baisse 3. Frais commerciaux majorés pour attirer de nouveaux locataires, impactant les résultats 4. Baisse de la valeur des immeubles 5. Charges et taxes sur les immeubles non-loués à prendre en charge par le propriétaire² 6. Octroi de gratuités et d'incentives³ 	<p>Politique de gestion commerciale et technique pro-active en vue de maintenir un taux d'occupation⁴ élevé (94,96% en 2013 contre 94,16% en 2012) (1,2,3,4,5)</p> <p>Analyse approfondie des nouveaux investissements et des locataires ciblés (locataire standard, étudiant, senior, etc.) pour y résider, tenant compte notamment des perspectives démographiques et des demandes du marché (1,2,3,4,5)</p>
Programme de développement pour compte propre excessif	Incertitude sur les recettes futures	Activité limitée à maximum 25% de la juste valeur du portefeuille immobilier
Risque de procédures judiciaires et d'arbitrage	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact sur le résultat net 2. Impact sur l'image de la société 	<p>Analyse stratégique du risque, accompagné d'un <i>audit/due diligence</i> technique, juridique, fiscal et comptable avant chaque acquisition (1,2)</p> <p>Gestion proactive du parc immobilier</p>
Risque de passifs occultes résultant d'opérations de fusions, scissions et apports	Impact sur le résultat net	<p>Analyse stratégique du risque, accompagné d'un <i>audit/due diligence</i> technique, juridique, fiscal et comptable avant chaque acquisition</p> <p>Mise en place d'un comité d'audit, nonobstant la dispense d'en constituer un, découlant de l'article 526bis du Code des sociétés</p>

1 Une diminution de 1% du taux d'occupation fait diminuer le résultat locatif net de € 203 206.

2 Au 31 décembre 2013, le poste « Charges et taxes sur immeubles non-loués » s'élevait à € 255 581, soit 1,3% des revenus locatifs.

3 Au 31 décembre 2013, le poste « Gratuités locatives » s'élevait à € 49 539 soit 0,3% des revenus locatifs. Ces gratuités locatives ont trait quasi exclusivement à des locations de commerces ou de bureaux.

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

► Risques liés aux locataires et aux baux

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de revenus locatifs¹ 2. Vide locatif inattendu 3. Frais imprévus à exposer pour relouer 4. Relocation à un prix inférieur 5. Octroi de gratuités et d'incentives² 	<p>Politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés (1,2,3,4)</p> <p>Sélection rigoureuse des locataires comprenant une analyse de leur capacité à payer régulièrement le loyer dû (fiches de paie,..) (1,2,3,4)</p> <p>Garantie bancaire correspondant en principe à 2 mois de loyer demandée à chaque locataire (1,2,3,4)</p> <p>Les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle (1,2,3)</p> <p>Les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement (1,2,3)</p> <p>Une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés (1,2,3)</p>
Poids prépondérant des plus importants locataires	Impact négatif important sur les revenus locatifs en cas de départ.	<p>Base de clientèle très diversifiée (> 1 300 locataires)</p> <p>Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. De même, le locataire le plus important du portefeuille de la sicafi ne représente que 4% du total des loyers. Aucun bail important ne se termine en 2014.</p>
Risque de résiliation anticipée des baux principaux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative plus élevée 2. Frais commerciaux majorés suite au vide locatif 3. Révision négative des loyers 	<p>Gestion commerciale et technique proactive interne et externe (1,2,3)</p> <p>Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. De même, le locataire le plus important du portefeuille de la sicafi ne représente que 4% du total des loyers. Aucun bail important ne se termine en 2014 (1,2,3)</p> <p>Le très grand nombre de locataires (> 1300) est un facteur permettant de qualifier ce risque comme un risque relativement faible</p>

1 Au 31 décembre 2013, les pertes sur créances locatives, nettes de récupération, représentent 0,8 % du chiffre d'affaires de la société.

2 Au 31 décembre 2013, le poste « Gratuités locatives » s'élevait à € 49 539 soit 0,3% des revenus locatifs. Ces gratuités locatives ont trait quasi exclusivement à des locations de commerces ou de bureaux.

Risques liés aux locataires et aux baux (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de non renouvellement des baux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative plus élevée 2. Frais commerciaux majorés suite au vide locatif 3. Révision négative des loyers 	<p>Gestion commerciale et technique proactive interne et externe (1,2,3)</p> <p>Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. De même, le locataire le plus important du portefeuille de la sicafi ne représente que 4% du total des loyers. Aucun bail important ne se termine en 2014 (1,2,3)</p> <p>Le très grand nombre de locataires (> 1300) est un facteur permettant de qualifier ce risque comme un risque relativement faible</p>
Risque de rotation élevée ¹	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative plus élevée 2. Frais commerciaux majorés suite au vide locatif 3. Révision négative des loyers 	<p>Gestion commerciale et technique proactive interne et externe (1,2,3)</p> <p>Lorsque cela est possible, des baux de longue durée sont privilégiés (1,2,3)</p>

► Risque liés aux cocontractants, autres que les locataires

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de défaillance des cocontractants (entrepreneurs de travaux, ...) autres que les locataires	Impact sur le timing d'exécution des travaux et, le cas échéant, sur le budget des travaux	<p>Sélection rigoureuse des corps de métier</p> <p>Dans la mesure du possible, appel à différents entrepreneurs pour un chantier</p>

¹ En raison notamment de l'application de la législation en matière de baux de résidence principale permettant aux locataires de mettre fin à tout moment à leur convention de bail.

► Risques liés à la réglementation et à la situation politique

Home Invest Belgium bénéficie d'un régime fiscal favorable (sicafi), qui l'exonère de l'impôt des sociétés avec en contrepartie l'obligation de distribuer 80% de ses bénéfices. Outre les obligations liées au droit des sociétés, elle est également tenue de se conformer à la législation sur les sociétés cotées, les organismes de placement collectif et sur les sicafi résidentielles.

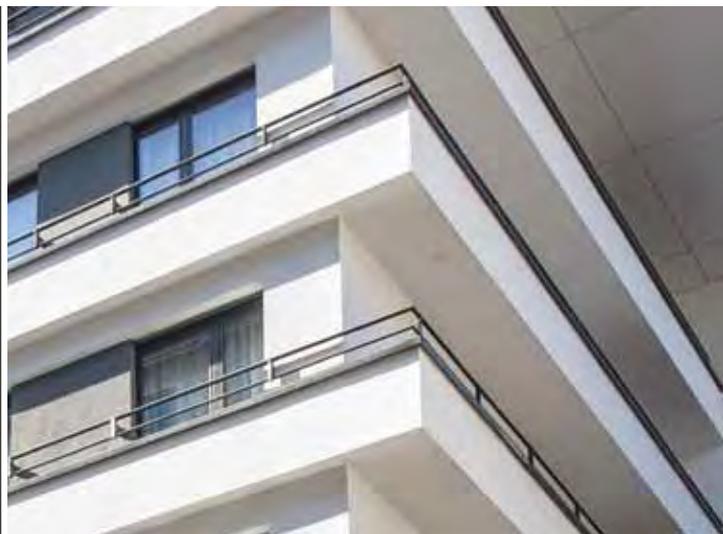
Les activités de Home Invest Belgium et les résultats qui en découlent pour l'actionnaire dépendent par ailleurs partiellement de l'environnement réglementaire – fiscal, environnemental, etc.- en vigueur, que ce soit au niveau fédéral, régional, provincial ou communal. Ainsi, en fin d'exercice 2012, une loi-programme a été publiée ayant un impact pour les sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) et ses actionnaires. Cette loi-programme du 27 décembre 2012 prévoit notamment une augmentation du précompte mobilier applicable aux dividendes de sicafi résidentielles (fixé à 15% à partir du 1er janvier 2013, alors que ces dividendes

étaient précédemment exonérés de précompte mobilier) tout en fixant un nouveau seuil aux sicafi résidentiels pour pouvoir bénéficier de ce taux réduit de 15%, à savoir : les sicafi résidentielles doivent investir au moins 80% (anciennement 60%) de leurs actifs dans de l'immobilier affecté ou destiné exclusivement à l'habitation. Au 31 décembre 2013, Home Invest Belgium dispose de 74% de biens affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Home Invest Belgium dispose d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer et atteindre le seuil de 80% d'ici mai 2015. Le Conseil d'administration prend toutes les mesures nécessaires pour que d'ici mai 2015, le seuil de 80% soit atteint. Pour plus de détails, nous vous renvoyons au Rapport de gestion.

Bien que la société soit attentive au respect des réglementations et veille à s'entourer de toutes les expertises nécessaires à cet égard, elle est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires.



LAMBERMONT (SCHAERBEEK)



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUXELLES)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Non-respect du statut sicafi	1. Perte de l'agrément comme sicafi et du régime de transparence fiscale y attaché	Professionnalisme de l'équipe en veillant au respect rigoureux des obligations (1,2)
	2. Remboursement anticipé obligatoire de certains crédits	Taux d'endettement très limité (1,2)
Non-respect du statut sicafi résidentielle ¹	Précompte mobilier sur le dividende passe de 15% à 25% ²	Stratégie mise en place par le management exécutif et par le Conseil d'administration pour atteindre le seuil de 80% de résidentiel d'ici mai 2015 (cfr Rapport de gestion) Diverses autres possibilités de replis en cas de non réalisation des 80% d'ici cette date (vente de surfaces commerciales et de bureaux)
Modification défavorable du régime sicafi et du traitement fiscal du dividende ³	1. Baisse de résultats ou de la valeur d'actif net 2. Diminution du rendement pour l'actionnaire	Contact régulier avec les autorités publiques et les autres sicafi (1,2) Participation à des associations représentatives du secteur (1,2)

- 1 Le statut de sicafi résidentielle est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent » - « La sicafi et son régime fiscal ». Une loi-programme a été publiée fin décembre 2012 ayant un impact pour les sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) et ses actionnaires. Cette loi-programme du 27 décembre 2012 prévoit notamment une augmentation du précompte mobilier applicable aux dividendes de sicafi résidentielles (fixé à 15% à partir du 1er janvier 2013, alors que ces dividendes étaient précédemment exonérés de précompte mobilier) tout en fixant un nouveau seuil aux sicafi résidentiels pour pouvoir bénéficier de ce taux réduit de 15%, à savoir les sicafi résidentielles doivent investir au moins 80% (anciennement 60%) de leurs actifs dans de l'immobilier affecté ou destiné exclusivement à l'habitation. Au 31 décembre 2013, Home Invest Belgium dispose de 74% de biens affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Home Invest Belgium dispose d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer et ainsi atteindre le seuil de 80% d'ici mai 2015.
- 2 Le traitement fiscal du dividende Home Invest Belgium est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent – « La sicafi et son régime fiscal ».
- 3 Depuis le 1er janvier 2013, le précompte mobilier sur les dividendes des sicafi résidentielles s'établit à 15%, contre une exonération précédemment. L'application du précompte mobilier aux dividendes de la sociétés depuis le 1er janvier 2014 est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent » - « La sicafi et son régime fiscal ».



LAMBERMONT (SCHAERBEEK)



LEBEAU (BRUXELLES)

Risques liés à la réglementation et à la situation politique (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Modification défavorable du régime sicafi suite aux directives EMIR ¹ et AIFM ² votées au parlement européen	<p>1. Nouvelles contraintes et obligations pouvant impacter la rentabilité de la société ou la valeur de son patrimoine.</p> <p>En ce qui concerne les contraintes de la directive AIFM, il s'agit essentiellement des points d'attention suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des liquidités ; - Les conditions de délégation à des tiers en matière de property management notamment ; - Les fonctions de dépositaire ; - La méthode de calcul du ratio d'endettement. <p>2. Risque des appels de marge onéreux pour les instruments de couverture à souscrire par la société, en cas d'adoption de la directive EMIR</p>	<p>Contact régulier avec les autorités publiques et les autres sicafi avant la transposition dans l'ordre interne belge et, éventuellement, application aux sicafi des directives EMIR et AIFM (1,2)</p> <p>L'objectif de ces directives est de créer un cadre réglementaire uniforme en Europe comportant un certain nombre de valeurs fondamentales et de lignes de conduite. Ces nouvelles contraintes, que Home Invest Belgium étudie avec le secteur, devraient en grande partie être déjà couvertes par les régulations applicables aujourd'hui (1)</p>
Modification de la réglementation urbanistique et environnementale	<p>1. Augmentation des frais de maintenance et de rénovation pour assurer la conformité de l'immeuble</p> <p>2. Diminution de la juste valeur de l'immeuble</p> <p>3. Diminution de la rentabilité de la société</p>	<p>Evaluation régulière des risques liés aux réglementations environnementales par le Conseil d'administration et par le management exécutif (1,2,3)</p> <p>Sélection rigoureuse des nouveaux investissements et des projets de développement (1,2,3)</p>
Blocage ou encadrement des loyers	<p>1. Impact négatif sur la croissance des loyers</p> <p>2. Impact négatif sur les résultats</p>	<p>Contact régulier avec les autorités publiques et les autres sicafi (1,2)</p> <p>Participation à des associations représentatives du secteur (1,2)</p>
Régionalisation des baux	<p>1. Pas d'impact financier direct</p> <p>2. Plus grande complexité de la réglementation</p>	<p>Contact régulier avec les autorités publiques et les autres sicafi (1,2)</p> <p>Participation à des associations représentatives du secteur (1,2)</p>

1 EMIR : European Market Infrastructure Regulation.

2 AIFM : Alternative Investment Fund Managers.

Risques financiers

La politique de financement de Home Invest Belgium vise à optimiser le coût de financement et à limiter le risque de liquidité de la société et le risque de contrepartie.

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de change	Impact négatif sur le compte de résultats et sur la valeur nette d'inventaire	Investissement exclusif et réalisation de la totalité du chiffre d'affaires en zone euro Tous les loyers et les charges sont libellés en euros, de même que la totalité des lignes de crédit
Risque de contrepartie bancaire	1. Non-respect d'obligations dans le cadre de conventions de hedging 2. Faillite d'une contrepartie bancaire et non-recouvrabilité des fonds déposés	Diversification des sources de financement et des instruments de couverture de taux auprès de différentes contreparties bancaires de référence de la place (1,2) Les liquidités dont dispose Home Invest Belgium sont utilisées prioritairement pour diminuer l'endettement de la sicafi (2)
Risque de liquidité et structure de la dette	1. Non-renouvellement des lignes de crédit à leur échéance 2. Augmentation des taux d'intérêt et/ou des marges à l'échéance des lignes de crédit	Diversification des sources de financement auprès de différentes contreparties bancaires de référence de la place (1,2) Étalement équilibré des échéances des lignes de crédit dans le temps : durée moyenne de 3 ans et 1 mois; échéances finales étalées entre 2014 ¹ et 2019 (1,2) Préservation d'une relation durable et solide avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière (1,2) Maintien de disponibilités suffisantes sur les lignes de crédit pour financer les débours opérationnels (1,2) Renégociation des lignes de crédit plusieurs mois avant leur échéance finale (1,2) Maintien d'un taux d'endettement réduit (38,5% ² au 31 décembre 2013) (1,2)

1 Le montant total des lignes de crédit prélevées qui viennent à échéance en 2014 s'élève à € 49 millions.

2 Taux au niveau statutaire. Les financements bancaires représentent 96,6% de l'endettement de la sicafi, calculé suivant l'arrêté royal du 7 décembre 2010. Le taux d'endettement a augmenté par rapport à la situation au 31 décembre 2012 (30,9% au niveau statutaire) à cause du financement de nouveaux immeubles de placement (voir Rapport de gestion).

Risques financiers (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque d'inflation	Baisse du résultat net de la sicafi si la hausse des taux d'intérêt est supérieure ou plus rapide que l'augmentation des recettes de la sicafi	Les loyers sont indexés annuellement, généralement sur la base de l'indice-santé Souscription d'instruments de couverture
Risque de déflation	Non-croissance des revenus locatifs, compensé le cas échéant par une diminution des charges financières en cas de baisse des taux d'intérêt	La législation actuelle sur les baux résidentiels ne permet pas de prévoir un loyer-plancher en cas de déflation
Risque de variation de taux d'intérêt	1. Variation latente et temporaire de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt 2. Augmentation des charges financières	La diminution éventuelle de la juste valeur des instruments de couverture n'a pas d'impact sur le résultat distribuable aux actionnaires (1) A la clôture de l'exercice 2013, la juste valeur des instruments de couverture a eu un impact négatif de € 4,5 millions sur la valeur nette d'inventaire, soit € 1,46 par action (1) La quasi totalité de l'endettement bancaire étant couvert ¹ par des instruments de couverture, une hausse des taux d'intérêt de 1% n'aurait entraîné, sur l'exercice 2013, qu'une charge d'intérêt supplémentaire limitée à € 0,1 million (2) Politique financière prudente de la société (1,2) La sicafi maintient la quote-part des crédits à taux flottant non couverts sous les 15% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement (1,2) Gestion dynamique de la trésorerie de la société, utilisée prioritairement en vue de réduire certaines lignes de crédit, en cas de besoin (1,2) Taux moyen de la dette au 31 décembre 2013 : 3,52% (1,2)

1 Au 31 décembre 2013, les instruments de couverture représentent € 111,75 millions soit 92% du montant prélevé (€ 121,75 millions) sur les lignes de crédit bancaires et 90% de la totalité de ces lignes (€ 124,28 millions). En cas d'absence de couverture, une augmentation de 1% du taux d'intérêt aurait entraîné une charge financière complémentaire de € 100 000.

Risques financiers (suite)

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Variation de la juste valeur des instruments de couverture ¹	Variation latente et temporaire de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	Globalement, à la clôture de l'exercice 2013, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 4,5 millions (valeur qui aurait dû être payée pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2013) sur la valeur nette d'inventaire (VNI), soit € 1,46 par action.
Risque sur la liquidité de l'action	Difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse	<p>La sicafi 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</p> <p>La sicafi a signé en 2012 un contrat avec la Banque Degroof en qualité de deuxième liquidity provider</p> <p>Le volume annuel des actions échangées en bourse est passé de 289 644 au 31 décembre 2012 à 179 166 au 31 décembre 2013</p>
Risque de non-respect du ratio d'endettement de la sicafi	<p>1. Perte de l'agrément comme sicafi et du régime de transparence fiscale y attaché</p> <p>2. Remboursement anticipé obligatoire de certains crédits</p>	<p>Politique financière et d'endettement prudente de la sicafi et surveillance continue (1,2)</p> <p>Maintien d'un taux d'endettement réduit (38,5% au 31 décembre 2013) (1,2)</p>

► Risque lié à l'organisation interne et au personnel

Description du risque	Effets négatifs potentiels	Facteurs et mesures correctifs potentiels
Risque de désorganisation en cas de départ de certains membres clés du management exécutif et du personnel	Impact sur le timing de l'activité de la société au sens large et sur sa gestion	Suivi permanent par le management exécutif, par les comités ad hoc (comité d'audit, comité de nomination et de rémunération et comité d'investissement) et par le Conseil d'administration de la sicafi

¹ La diminution de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée dans les fonds propres au 31 décembre 2013 pour la partie efficace et dans le compte de résultat pour la partie inefficace. Voir également « Etats financiers » - « Annexe 24 ».

Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Nous sommes heureux de fêter avec vous, en juin 2014, les 15 ans de Home Invest Belgium et nous vous remercions pour la confiance et la fidélité que vous nous avez témoignées tout au long de ces années. Votre soutien a permis à la première sicafi résidentielle de croître et de devenir une référence dans son domaine.

Le Conseil est ainsi fier de vous présenter les résultats de 2013 de Home Invest Belgium qui sont en augmentation, en ligne avec nos prévisions.

La sicafi a été marquée par une importante croissance de son portefeuille immobilier due principalement à l'acquisition du certificat « Louvain-La-Neuve 1976 » pour une valeur de plus de € 34,4 millions et par l'acquisition de plusieurs projets de développement. La juste valeur des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement est en progression de 26% pour atteindre € 306,8 millions.

Globalement, et ce malgré un contexte économique et financier qui reste difficile, le marché de l'immobilier résidentiel acquisitif en Belgique a connu une année favorable. Le marché résidentiel, et principalement celui des appartements, a encore connu une légère hausse des prix et ce principalement grâce aux taux d'intérêt qui restent fort bas. Nous sommes confiants dans le futur et prévoyons une stabilisation des prix et des loyers.

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium progresse de € 11,6 millions en 2012 à € 24,9 millions en 2013, en augmentation de € 13,3 millions. Le résultat net courant quant à lui croît de € 4,9 millions à € 10 millions sous l'effet de la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (impact IAS 39).

Le résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille, s'élève à € 12,4 millions par rapport à € 11 millions en 2012, en croissance de 13,2 %. Cette amélioration est en partie due à

une augmentation du taux d'occupation qui passe de 94,16% en 2012 à 94,96% en 2013.

L'année 2013 a aussi été marquée par l'acquisition de différents projets de développement. Nous estimons que ces différents projets permettront entre 2015 et 2018 d'augmenter la juste valeur du portefeuille de près de € 100 millions, représentant plus de 400 unités résidentielles. L'équipe de Home Invest Development, filiale de Home Invest Belgium, sera chargée de mettre en œuvre et de suivre les différents projets jusqu'à leur livraison.

Durant l'exercice, la sicafi a repris en interne la gestion technique, administrative et comptable de la majorité de ses immeubles en Région Bruxelloise en laissant la gestion des autres biens à des gérants et à des syndicats extérieurs sélectionnés avec soin. Ceci a permis à nos équipes d'être encore plus à l'écoute de nos locataires et de répondre plus efficacement à leurs demandes. Cette stratégie nous permettra aussi de bien préparer les différents plans de rénovation afin d'assurer la pérennité technique du portefeuille et de répondre aux nouvelles normes environnementales.

La sicafi a continué à mettre en œuvre sa stratégie de rotation de son portefeuille en vue de pouvoir répondre à temps aux grands défis qu'attendent les investisseurs au niveau de la durabilité et de la performance énergétique de leur patrimoine. Cette politique, visant à revendre chaque année minimum 4% de ses immeubles les moins récents et ou les moins performants, a permis à nouveau de générer des bénéfices substantiels pour les actionnaires.

Au cours de l'exercice, Home Invest Belgium a mené une politique visant à augmenter le nombre de ses sources de financement et à prolonger la durée moyenne de ses lignes de crédit et couvertures de taux. La société a ainsi contracté deux nouvelles lignes de crédit avec Belfius et Banque Degroof. Grâce à ces accords, le taux d'intérêt moyen a pu être ramené à 3,52% au 31 décembre 2013, contre 3,53% au 31 décembre 2012. La durée moyenne pondérée des lignes de crédit a pu être portée à 3 ans et 1 mois à la clôture de l'exercice, contre

15 ans

2 ans et 10 mois au 31 décembre 2012. La durée moyenne des couvertures de taux a pu être améliorée à 4 ans et 2 mois.

Sur base des prévisions établies pour l'exercice 2014, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de l'entreprise, en recherchant activement des opportunités d'investissement et de développement, génératrices de valeur pour ses actionnaires, tout en gérant de manière active son portefeuille existant, en le rajeunissant et en l'améliorant, tout en restant à l'écoute des besoins de ses locataires. Une stratégie ciblée d'arbitrage d'actifs, ne rentrant plus dans le core business de la sicafi, a été décidée par le Conseil d'administration et sera mise en œuvre dans le courant des prochains mois.

Le Conseil d'administration a dès lors décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires un dividende de € 3,50 brut par action (un dividende net par action de € 2,9750) contre € 3,25 brut un an plus tôt (un dividende net par action de € 2,7625), soit une croissance unitaire de 7,7%. Une telle rémunération correspond à un pay-out ratio, sur base statutaire, de 93,03% (88,37% en 2012).

Pour l'actionnaire qui aurait participé à l'opération d'introduction en Bourse en juin 1999 et aurait réinvesti chaque année tous ses dividendes en actions Home Invest Belgium, le taux de rentabilité interne de son investissement calculé sur la période de 14 ans et demi s'élèverait à 14,07%.

Le Conseil est par ailleurs très heureux de pouvoir vous annoncer la nomination de Madame Sophie Lambrighs en qualité de CEO, fonction qu'elle exercera dans le cadre de la SPRLu dont elle sera le représentant permanent. Sa nomination comme administrateur sera proposée à l'Assemblée générale du 6 mai 2014. A cette même occasion, il sera proposé de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Liévin Van Overstraeten, et de nommer définitivement en qualité d'administrateur Monsieur Wim Arousseau, coopté le 12 février 2014 par le Conseil d'administration, pour achever le mandat d'administrateur de M. Guy Van Wymersch-Moons.

Le Conseil tient également à exprimer ses plus vifs remerciements à Messieurs Xavier Mertens, Guy Van Wymersch-Moons et Luc Delfosse, qui ont démissionné de leurs mandats fin de l'année dernière et qui portent désormais le titre honoraire de leur fonction, compte tenu de l'importance de leur contribution au développement de notre entreprise au cours de ces nombreuses années. Nous tenons enfin à remercier les équipes de Home Invest Belgium et de Home Invest Development et particulièrement leur management exécutif (Jean-Luc Colson, Filip Van Wijnendaele, Alexander Hodac et Toon Haverals) et le secrétaire de notre Conseil d'administration et legal counsel (Caroline Maddens) pour leur dynamisme et leur professionnalisme, facteurs sans lesquels nous n'aurions pas su faire de 2013 une année marquante dans l'histoire de Home Invest Belgium.

Guillaume Botermans
Président du Conseil d'administration



Chiffres clés

Immeubles de placement en exploitation

Chiffres globaux	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Juste Valeur	290 438 658	241 835 640	238 453 170	222 773 965
Superficie totale	147 935m ²	125 077m ²	130 048m ²	125 903m ²
Nombre d'immeubles	75	73	90	86
Nombre de sites	44	42	54	46
Nombre de baux	1 318	1 142	1 211	1 120
Taux d'occupation	94,96%	94,16%	95,38%	94,39%

Résultats consolidés

En € milliers	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Résultat locatif net	19 100,92	16 502,26	15 536,17	14 115,94
Résultat immobilier	17 832,58	15 396,01	14 464,25	13 134,69
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ⁽¹⁾	12 398,33	10 953,40	10 362,60	9 174,63
Résultat sur portefeuille	14 904,99	6 692,37	8 545,80	4 917,62
Résultat d'exploitation	27 303,31	17 645,77	18 908,41	14 092,25
Résultat avant impôts	24 802,00	11 648,93	14 841,40	11 720,63
Résultat net	24 907,37	11 631,99	14 833,59	11 807,67
Résultat net courant	10 002,35	4 939,61	6 287,79	6 890,05
Résultat net courant hors IAS 39	8 500,81	8 064,25	7 711,71	7 344,71
Résultat distribuable	11 495,87	10 960,22	10 202,48 ⁽²⁾	8 509,34 ⁽²⁾
Dividende de l'exercice ⁽³⁾	10 651,31	9 890,5	8 738,80	7 742,98

(1) Earnings Before Interest and Taxes.

(2) Résultat distribuable sur base consolidée. Au 31 décembre 2013, le résultat distribuable statutaire selon les dispositions de l'AR du 7 décembre 2010 s'élève à € 11 497 726.

(3) Le dividende statutaire de l'exercice 2013 s'élève à € 10 696 501 contre € 9 932 465 pour l'exercice 2012. Ces dividendes incluent le dividende à payer à la filiale Home Invest Development relatifs aux 12 912 actions détenues en autocontrôle.

Bilans consolidés

En € milliers	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Immeubles de placement (juste valeur) ⁽¹⁾	290 438,66	241 835,64	238 453,17	222 773,97
Valeur d'investissement du portefeuille ⁽²⁾	318 167,00	285 889,00	272 247,57	246 558,32
Fonds propres	195 025,81	178 721,40	175 237,84	153 968,04
Dettes totales ⁽³⁾	124 793,61	83 753,76	93 040,70	81 405,47
Taux d'endettement ⁽³⁾	38,39%	30,97%	34,02%	33,98%

(1) Hors immeubles destinés à la vente et projets de développement.

(2) Valeur d'investissement, frais d'actes compris, telle qu'estimée par l'expert immobilier, hors créances à long et à court terme de l'emphytéose rue de Belgrade et du leasing immobilier Résidence Lemaire (immeubles destinés à la vente inclus).

(3) Dettes totales calculées selon les dispositions de l'AR du 7 décembre 2010, le dividende de l'exercice 2013 restant par ailleurs intégré aux fonds propres jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2014.

Ratios

En %	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	6,15%	6,11%	6,18%	6,15%
Marge d'exploitation ⁽¹⁾	69,53%	71,14%	71,64%	69,85%
Marge opérationnelle avant impôts ⁽²⁾	55,50%	32,19%	43,53%	51,79%
Marge nette courante ⁽³⁾	56,09%	32,08%	43,47%	52,46%
Taux de distribution ⁽⁴⁾	93,03%	88,37%	85,65%	90,99%

(1) Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / Résultat immobilier

(2) Résultat avant impôt et hors résultat sur portefeuille / Résultat immobilier

(3) Résultat net hors résultat sur portefeuille / Résultat immobilier

(4) Dividende / Résultat distribuable (sur base des comptes statutaires)

Données par action⁽¹⁾

En €	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Valeur nette d'inventaire (avant répartition)	64,09	58,73	57,58	54,68
Résultat immobilier	5,86	5,06	4,97	4,66
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4,07	3,60	3,56	3,26
Résultat sur portefeuille	4,90	2,20	2,93	1,75
Résultat net	8,18	3,82	5,09	4,19
Résultat net courant	3,29	1,62	2,16	2,45
Résultat net courant hors IAS 39	2,79	2,65	2,65	2,61
Accroissement de valeur ⁽²⁾	5,36	1,14	2,90	1,74
Dividende brut	3,50	3,25	3,00	2,75
Dividende net ⁽³⁾	2,975	2,7625	3,00	2,75
Return pour l'actionnaire	8,86	4,39	5,90	4,49
Return en % ⁽⁴⁾	15,09%	7,60%	10,88%	8,48%

(1) Calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine, sauf en ce qui concerne la valeur nette d'inventaire calculée en tenant compte du nombre d'actions en fin d'exercice. Les 12 912 actions détenues par Home Invest Development ont été exclues du calcul (cfr IAS 33 § 20).

(2) Différence entre les valeurs nettes d'inventaire en fin et en début d'exercice.

(3) Le précompte mobilier est de 15% à partir de l'exercice 2013. Pour plus d'information, nous vous renvoyons au traitement fiscal du dividende repris au chapitre Document permanent.

(4) Return divisé par la valeur nette d'inventaire en début de période.

Nombre d'actions

Actions ordinaires (excluant les actions en auto contrôle ¹⁾	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
En fin d'exercice	3 043 231	3 043 231	3 043 231	2 815 630
Nombre moyen d'actions ayant jouissance entière	3 043 231	3 043 231	2 912 933	2 815 630

(1) 12 912 actions détenues par Home Invest Development à exclure selon IAS 33 § 20.

Historique

▶ 1999

Création Home Invest Belgium
Agrément en tant que sicafi
Entrée en bourse

▶ 2001

Fusion avec la SA Mons Real Estate

▶ 2002

Fusion avec la SA Les Résidences du Quartier Européen
Achat de l'immeuble Birch House¹

▶ 2003

Apport de 3 immeubles du groupe AXA Belgium

▶ 2005

Réception de l'immeuble Giotto (achat clé sur porte)
Fusion avec la SA 205 Rue Belliard
Fusion avec la SA Patroonshuis

▶ 2006

Fusion avec la SA Immobilière Prince d'Orange
Augmentation du capital à concurrence de € 31,6 millions par émission de nouvelles actions

▶ 2007

Fusion avec la SA Investim
Fusion avec la SA Immobilière Van Volxem
Réception de la Résidence Columbus (achat clé sur porte)

▶ 2008

Scission partielle avec la SA VOP
Fusion avec la SA JBS

▶ 2009

Fusion avec la SPRL ERIV Mechelen
Fusion avec la SA Les Erables Invest

▶ 2010

Fusion avec la SA Alltherm
Redéveloppement en 4 phases du complexe City Gardens au cours des exercices 2010 et 2011
Réception Jourdan 85, développé pour compte propre

▶ 2011

Scission partielle avec la SA Masada
Acquisition Quai de Rome à Liège
Scission partielle avec la SA VOP
Scission avec la SA URBIS

▶ 2012

Réception de l'immeuble Odon Warland-Bulins Signature - sous conditions suspensives² - d'une convention d'apport avec la SA Axa Belgium portant sur un immeuble avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert
Réception de la résidence hôtelière Adagio Access Brussels Europe (achat clé sur porte)

▶ 2013

Acquisition des immeubles du certificat immobilier «Louvain-la-Neuve 1976»
Réception de la maison de maître à appartements rue Belliard 21 à 1000 Bruxelles (achat clé sur porte)
Acquisition du projet immobilier Pépinière-Brederode à 1000 Bruxelles
Acquisition de l'immeuble Rue Montoyer 25 à 1000 Bruxelles
Acquisition - sous condition résolutoire³ - de la totalité des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold, titulaires des droits réels portant sur l'immeuble rue Maurice Charlent n°51-53 à 1160 Auderghem
Acquisition de l'immeuble et du terrain contigu Avenue Marcel Thiry 204C à 1200 Bruxelles
Signature du compromis portant sur l'acquisition de l'immeuble et du terrain avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

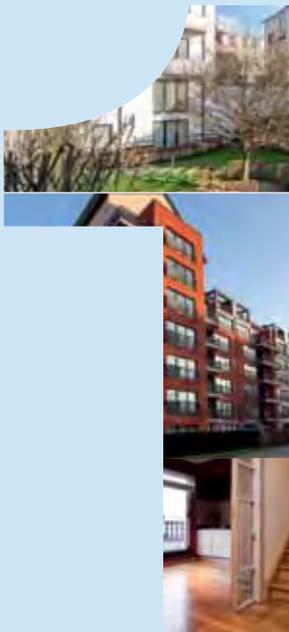
1 L'immeuble "Birch House" est aussi connu sous la dénomination "Cours Saint-Michel".

2 Une des conditions suspensives - à lever pour le 30 juin 2014 - consiste notamment dans l'obtention de tous les permis définitifs et exécutoires, purgés de tous recours et nécessaires au changement d'affectation et de destination de l'immeuble en immeuble résidentiel.

3 Cette condition consiste dans l'absence de délivrance - pour le 31 décembre 2014 - des permis définitifs et exécutoires, purgés de tout recours et nécessaires au changement d'affectation et de destination de l'immeuble de bureaux en immeuble à logements.

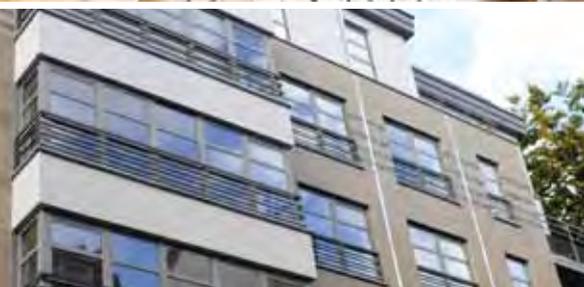
▶ 2014

Home Invest Belgium fête ses



ans





Rapport de gestion sur les comptes consolidés¹

Notre ambition est de maximaliser la création de valeur et d'accélérer la croissance en étant actif tant à l'acquisition qu'au développement et à la revente, en rajeunissant et en améliorant en permanence le portefeuille

STRATÉGIE

01

Acquisitions

Priorité à la croissance, à la qualité des investissements et à la création de plus-value

Home Invest Belgium est une **sicafi résidentielle** qui concentre ses nouveaux investissements dans des immeubles résidentiels de qualité qui permettent de générer des revenus stables et récurrents et de réaliser des plus-values en cas de revente à la pièce. En dehors des habituels examens de due diligence, chaque immeuble fait ainsi l'objet d'une évaluation tant par rapport à ses qualités intrinsèques que par rapport à celles liées à sa localisation, son accessibilité, son environnement immédiat et sa performance énergétique.

«**Pure player**», Home Invest Belgium investit majoritairement dans du véritable immobilier résidentiel locatif (appartements, maisons), générant un revenu stable, aisément vendable à la pièce et porteur de plus-values. Suivant de près les évolutions démographiques et les besoins sur le marché immobilier résidentiel, la société examine de près le segment des résidences pour étudiants et pour jeunes professionnels. Ce segment constitue en effet une réponse aux besoins des jeunes générations qui sont à la recherche de logements de qualité, répondant aux normes actuelles en termes de durabilité, d'accessibilité et d'environnement de vie attrayant. En termes de diversification géographique, Bruxelles et les autres grandes villes belges restent le marché de base de Home Invest Belgium.

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium recherche des immeubles résidentiels capables de dégager un **rendement élevé** (reflété par le revenu locatif net) et disposant d'un potentiel de **création de valeur** (reflété par l'évolution de la valeur nette d'inventaire), notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de son équipe et ce, dans le respect du cadre légal imposé aux sicafi résidentielles, à savoir actuellement et principalement :

- la nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012 prévoyant entre autre un seuil résidentiel de minimum 80% à atteindre dans le chef de Home Invest Belgium pour mai 2015 (anciennement 60% - ce seuil s'élève au 31/12/2013 à 73,7%) ;
- 20% maximum de la valeur totale du patrimoine peut être investi dans un même ensemble immobilier, sauf dérogation² ;
- taux d'endettement de maximum 65% du total des actifs ;
- si l'exercice se clôture par un bénéfice, le dividende distribué correspond au moins à la différence positive entre 80% du *résultat corrigé*³ et la diminution nette de l'endettement de la sicafi au cours de l'exercice considéré, sous réserve de l'article 617 du Code des sociétés.

¹ Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires détaillés ainsi que le rapport de gestion statutaire peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande adressée à la société. Les comptes statutaires sont repris dans le chapitre « Etats financiers » du présent rapport financier annuel.

² Aucune dérogation n'a été demandée jusqu'à ce jour.

³ Le résultat corrigé est défini à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et au chapitre 3 de son annexe C.

02

Développements

Priorité au rajeunissement et aux investissements durables, porteurs de plus-values

En vue d'accélérer la croissance et le rajeunissement de son portefeuille, Home Invest Belgium porte également une attention particulière à des opportunités d'acquisition de **projets de développement pour compte propre**, tels que les projets de reconversion d'immeubles de bureaux en immeubles résidentiels (par exemple l'immeuble Maurice Charlent et l'immeuble Montoyer 25). Home Invest Belgium a confié à sa filiale - la SA Home Invest Development - la gestion, le suivi et la supervision du volet «développement de nouveaux immeubles» et «grandes rénovations d'immeubles existants» pour ses clients locataires existants ou futurs.

Les projets de développement présentent comme avantages:

- la possibilité de trouver plus facilement des actifs importants et complets, en évitant la concurrence de la vente au détail pratiquée par les promoteurs et par les investisseurs ;
- le rendement de départ supérieur du fait de l'absence de marge de promotion d'un tiers;

- la maîtrise du produit du point de vue de son adéquation au marché locatif et de ses qualités techniques, commerciales et environnementales tout en étant attentif à créer de la plus-value dès l'analyse d'un dossier de développement pour compte propre et dans chaque phase de conception et de réalisation d'un projet.

Outre le fait que ni la sicafi ni une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier (article 51 de l'arrêté royal sicafi); le développement progressif de projets pour compte propre est soumis aux limites internes suivantes, arrêtées par le Conseil, principalement :

- le coût total des projets, à différents stades d'avancement, ne peut pas dépasser 25% de la valeur des immeubles en exploitation ;
- un seul dossier ne peut pas dépasser 12,5% de la valeur des immeubles en exploitation.

Critères communs pour acquisitions et développements

Les critères d'investissement applicables tant aux nouvelles acquisitions qu'aux développements de nouveaux immeubles pour compte propre sont les suivants :

- un rendement net appréciable immédiat ou après travaux, combiné à la présence d'un potentiel de plus-values ;
- la taille minimale de l'opération : € 3 millions pour un bien et € 5 millions pour un portefeuille;
- la sécurité aux points de vue technique (si le bien date de plus de 10 ans, pas de risque de travaux de rénovation fondamentale à court terme) et commercial (pas de risque de vide structurel) ;
- la liquidité, tant en ce qui concerne le marché locatif à

l'endroit considéré que les possibilités de revente en bloc ou au détail ultérieurement ;

- la localisation, en principe strictement limitée à la Belgique ; une priorité est donnée aux villes de plus de 50 000 habitants bénéficiant d'une situation économique saine, d'une évolution démographique favorable et ayant un potentiel de croissance appréciable des valeurs immobilières ;
- la performance énergétique des immeubles considérés ;
- la durabilité de la conception et des matériaux ;
- l'esthétique des biens considérés et la qualité de leur architecture (style intemporel).

03

Gestion administrative, commerciale et technique

Optimalisation de la gestion locative et du taux d'occupation

Home Invest Belgium gère un très grand nombre de locations - **plus de 1 300** à fin décembre 2013 - et la qualité du service, au niveau administratif, technique et commercial constitue un élément essentiel pour le succès de l'entreprise, dont profitent tant les locataires que les actionnaires.

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

Au niveau **commercial** Home Invest Belgium fait appel à des agents immobiliers spécialisés dans la location de ses immeubles afin d'optimiser le taux d'occupation, tout en se chargeant elle-même de la location de surfaces de son portefeuille immobilier.

Durant l'exercice 2013, la sicafi a intégré la **gestion technique, administrative et comptable** de la majorité de ses immeubles en Région Bruxelloise en laissant la gestion des autres biens à des gérants et syndicats extérieurs sélectionnés avec soin. Maîtriser la gestion technique permet de manière générale d'offrir un meilleur service aux locataires, de mieux connaître les immeubles en portefeuille et en particulier de suivre précisément la facturation des charges.

Au niveau informatique, la société est convaincue qu'une organisation informatique performante permet de réaliser des économies d'échelle et de se différencier de la multitude d'investisseurs privés actifs sur le même marché résidentiel. Pour ce faire, un responsable IT a été recruté et ce afin de répondre au mieux aux exigences informatiques liées à l'expansion et aux activités spécifiques de gestion et de développement de la société.



RIJCKMANS (UCCLE)

04

Ventes

Arbitrage sélectif via des ventes à la pièce des biens du portefeuille

Les immeubles du portefeuille font l'objet chaque année d'une étude minutieuse couplée à l'examen du contexte immobilier local. Sur ces bases, **le management exécutif et le comité d'investissement** de la société proposent, dans le cadre de la préparation du budget annuel, une sélection d'immeubles à arbitrer, sous réserve d'approbation par le **Conseil d'administration**.

Cet arbitrage sélectif des immeubles destinés à la vente contribue de manière significative et sur une base régulière et stable à **l'augmentation du rendement sur investissement**, via les plus-values substantielles réalisées dans l'intérêt des actionnaires.

Pour l'année 2013, cette activité d'arbitrage a représenté un volume de 3,24% de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2012 et a permis de dégager un résultat distribuable de € 2 844 237.

Depuis 2012, le Conseil s'est fixé comme objectif de réaliser un **volume annuel de ventes de minimum 4%** du portefeuille des immeubles en exploitation. Dans ce cadre, les cessions concernent par priorité :

- des immeubles qui ont atteint leur apogée en terme de valorisation; des immeubles dont le return net est insuffisant, ceux jugés trop petits eu égard aux frais de gestion qu'ils entraînent ou encore ceux dont les performances énergétiques sont insuffisantes ;
- des actifs qui n'entrent pas/plus dans la stratégie et sont dès lors par principe destinés à la revente.



JOURDAN 85 (SAINT-GILLES)



JOURDAN 85 (SAINT-GILLES)

EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

► Evolution du portefeuille immobilier

01

Acquisitions

Acquisition des immeubles du certificat immobilier «Louvain-la-Neuve 1976»

Le 25 janvier 2013, Home Invest Belgium a signé l'acte authentique relatif à l'acquisition de 3 bâtiments (« CV9 », « CV10 » et « CV18 ») situés au cœur de Louvain-la-Neuve, dont les droits réels étaient précédemment détenus par le certificat immobilier «Louvain-la-Neuve 1976», gérés par la SA Immobilier et la SA AG Real Estate Asset Management. Cette opération présentait la particularité qu'il s'agissait de la cession d'un droit de superficie sur les parcelles de terrain y afférentes, concédé par l'UCL pour une durée de 50 ans expirant en 2026, ainsi que de la cession des constructions érigées sur lesdites parcelles sur base de ce droit de superficie. En 2026, l'UCL deviendra propriétaire des bâtiments avec l'obligation :

- soit de payer la valeur vénale des constructions ;
- soit de conférer un droit d'emphytéose de 49 ans au terme duquel l'UCL deviendra gratuitement plein propriétaire des constructions.

Cette importante acquisition concerne +/- 23 000 m² de surfaces, dont 40% est à usage de logement, 36% à usage commercial, le solde étant constitué de surfaces de bureaux et d'auditoires. L'immeuble « CV9 » faisant partie d'une copropriété, Home Invest Belgium en est propriétaire à concurrence de 447,75/1 000èmes des parties communes, à augmenter des parties privatives concernées, en ce compris le droit de superficie.

Les droits réels du certificat ont été valorisés à € 34,4 millions¹, frais d'acte inclus, et offrent un rendement

locatif brut de départ d'environ 8,4%. Les résultats de cet important investissement se reflètent pour la première fois dans les comptes de l'exercice 2013 et en particulier dans la hausse considérable des revenus locatifs de la sicaf et de la juste valeur de son portefeuille immobilier. En parallèle, cette opération a contribué en partie à faire évoluer à la hausse le taux d'endettement de la société (il est passé de 30,9% au 31 décembre 2012 à 38,4% au 31 décembre 2013).

Acquisition du projet immobilier Pépinière-Brederode à 1000 Bruxelles, situé à l'arrière du Palais Royal

Dans le cadre de son nouvel axe stratégique consistant à développer des projets pour compte propre pour ainsi rajeunir son portefeuille et investir dans des projets durables, Home Invest Belgium a signé le 8 juillet 2013 avec la Fondation Roi Baudouin l'acte d'achat portant sur trois terrains avec constructions situés à un endroit exceptionnel, à l'arrière du Palais Royal et en face de la Place du Trône à 1000 Bruxelles. Un permis d'urbanisme a été délivré pour l'ensemble permettant la réalisation d'un projet immobilier constitué de 14 appartements et de 2 bureaux ainsi que de 17 emplacements de parkings. Le projet a été conçu avec une attention particulière au développement durable et à la performance énergétique optimale de l'immeuble à construire.

Dans le cadre de cette transaction, les parties se sont entendues sur une valorisation du projet à € 2,6 millions¹, ce qui devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué à +/- 5,6%. L'investissement total avoisinera les € 6,8 millions. Après acquisition, Home Invest Belgium a confié le soin à sa filiale, Home Invest Development, d'optimiser

¹ Ce prix d'acquisition n'est pas supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier.

les surfaces intérieures du projet. Ainsi, la sicafi a obtenu en fin d'exercice, un permis d'urbanisme lui permettant désormais de réaliser 14 appartements, 1 studio, 1 bureau et 15 emplacements de parking.

Acquisition - sous condition résolutoire¹ - de la totalité des parts de la SPRL Charlent n° 51-53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold, titulaires des droits réels portant sur un immeuble situé à 1160 Bruxelles, rue Maurice Charlent n° 51-53

Le 17 octobre 2013, Home Invest Belgium a acquis la totalité des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold, titulaire d'un droit réel d'emphytéose jusqu'en 2056 sur un immeuble situé à l'angle de la rue Maurice Charlent n° 51-53 et de la rue Jules Cockx à Auderghem.

L'immeuble se trouve à deux pas des universités de l'ULB et de la VUB. L'acquisition des parts est conditionnée à l'obtention des permis permettant la transformation de l'immeuble de bureaux existant en immeuble à logements multiples pouvant convenir à des étudiants et à des jeunes professionnels. Le permis d'urbanisme permettant la réalisation de 127 logements a été obtenu le 14 janvier 2014.

L'obtention des permis (requis au plus tard pour le 31 décembre 2014) entraînera le paiement des sommes dues aux vendeurs. En cas de non-obtention desdits permis avant cette date, l'opération deviendra nulle et non-avenue, par l'effet de la condition résolutoire.

- 1 Cette condition consiste dans l'absence de délivrance pour le 31/12/2014 des permis définitifs et exécutoires, purgés de tout recours.
- 2 Ce prix d'acquisition n'est pas supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier.

Quant aux droits résiduels de propriété (tréfonds) portant sur cet immeuble, ils appartiennent à la SPRL Charlent 53 Freehold, dont les parts ont été acquises par Home Invest Development.

La valeur conventionnelle de la pleine propriété du bien, sur base de laquelle le prix d'acquisition des parts de ces deux SPRL a été calculé se monte à € 5,1 millions², tandis que l'investissement total est estimé à € 11,2 millions. Selon les prévisions actuelles, cette opération devrait permettre de dégager un rendement brut de départ de +/- 6,5 % après reconversion.

Acquisition de l'immeuble Montoyer 25 à 1000 Bruxelles

Le 3 décembre 2013, Home Invest Belgium est devenue propriétaire d'un immeuble situé au cœur du quartier Léopold rue Montoyer 25 à 1000 Bruxelles. Cet immeuble était précédemment détenu par le fonds grec « Hellenic Republic Asset Development Fund ».

Il comprend +/- 2 900 m² de bureaux et bénéficie d'une excellente localisation, à proximité immédiate de la Place du Luxembourg. Home Invest Belgium a pour projet de transformer cet immeuble en immeuble résidentiel et fera le nécessaire pour l'introduction des permis et autorisations requises dans le courant du premier semestre 2014. L'immeuble a été acquis pour le prix de € 3,2 millions², ce qui devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué à +/- 6% après reconversion (investissement total estimé à € 6,9 millions).



PÉPINIÈRE-BREDERODE (BRUXELLES)



LOUVAIN-LA-NEUVE

Acquisition de l'immeuble situé Avenue Marcel Thiry 204C à 1200 Bruxelles

Le 18 décembre 2013 est intervenue l'acquisition de l'immeuble Avenue Marcel Thiry 204C à 1200 Woluwé-Saint-Lambert. Il s'agit d'un immeuble précédemment détenu par un fonds allemand spécial de IVG Institutional Funds GmbH. Il comprend +/- 7 700 m² brut hors sol de bureaux et 157 emplacements de parking, sur une parcelle de terrain globale de +/- 6 500 m², dont une partie de terrain de +/- 2 000 m² reste à développer.

Dans le cadre de cette transaction, les parties ont convenu un prix de € 7,85 millions¹, ce qui, selon les prévisions actuelles du budget des travaux de reconversion (Investissement total estimé à € 17,7 millions), devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué à +/- 6%, après reconversion. Home Invest Development, en sa qualité de maître d'ouvrage délégué de la sicafi, se chargera dans le courant du premier trimestre 2014, de définir l'avant-projet et de réaliser les travaux préparatoires en vue de l'introduction de la demande de permis visant sa reconversion.

Etant donné que la sicafi deviendra prochainement propriétaire de l'immeuble adjacent (le projet «Ariane») pour lequel le permis de reconversion en immeuble résidentiel a été octroyé le

16 janvier 2014, Home Invest Belgium pourra d'avantage maîtriser la reconversion du site qui bénéficie d'une localisation et d'un environnement enviable.

Acquisition de l'immeuble situé Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

Le 18 décembre 2013, Home Invest Belgium et bpost ont signé un compromis portant sur l'acquisition par la sicafi d'un immeuble sis à Kraainem, au coin de l'avenue Reine Astrid et de l'avenue de Wezembeek, à proximité de la place Dumon, construit sur un terrain de +/- 3 360 m². L'acte authentique a été signé le 25 février 2014.

Home Invest Belgium envisage de démolir le bâtiment actuel, à usage de bureau de poste, de construire un immeuble résidentiel comportant des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et introduira à cet effet les demandes de permis adéquates.

Le prix d'acquisition s'élève à € 2,6 millions¹, ce qui, selon les prévisions actuelles, devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué à +/- 6%, après reconversion (investissement total estimé à € 8,9 millions).

¹ Ce prix d'acquisition n'est pas supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier.



MAURICE CHARLENT (AUDERGHEM)



MARCEL THIRY 208 (WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT)

02

Développements

- Le 18 février 2013 a eu lieu la **réception provisoire** d'une maison de maître, constituée de 6 appartements, située **rue Belliard 21** à 1000 Bruxelles, en plein cœur du quartier Léopold. Pour rappel, le groupe Nexity IG a réalisé les travaux de rénovation de cet immeuble. En cours d'exercice, en se chargeant elle-même de la location, la sicafi a réussi à louer l'ensemble des surfaces.

- En sa qualité de maître d'ouvrage délégué, Home Invest Development a travaillé en 2013 en particulier sur les projets de développement pour compte propre de la sicafi dont question ci-après:

(a) le projet **Ariane** (pour rappel, cet immeuble situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, appartient toujours à la société Axa Belgium SA. Home Invest Belgium en deviendra propriétaire après l'obtention du permis définitif et purgé de tout recours permettant sa reconversion en immeuble résidentiel): les études préalables à l'obtention du permis permettant la reconversion en immeuble résidentiel sont désormais terminées et le permis d'urbanisme vient d'être délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 16 janvier 2014.

(b) le projet **Pépinière-Brederode** (acquis le 8 juillet 2013 de la Fondation Roi Baudouin): le chantier a commencé au cours du troisième trimestre 2013, les plans intérieurs ont été optimisés et la sicafi a obtenu le 27 décembre 2013 un permis d'urbanisme modificatif en vue d'y réaliser 14 appartements, 1 studio, 1 bureau et 15 emplacements de parking (au lieu de 14 appartements, 2 bureaux et 17 emplacements de parking prévus dans le permis d'urbanisme initial obtenu par la Fondation Roi Baudouin qui avait été transféré à Home Invest Belgium) ;

(c) le projet **Maurice Charlent** (Home Invest Belgium a acquis les parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold le 17 octobre 2013): l'équipe de Home Invest Development a travaillé en étroite collaboration avec les vendeurs dans le cadre des études préalables à l'obtention du permis permettant la reconversion en immeuble résidentiel pouvant convenir à des étudiants et à des jeunes professionnels. Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 14 janvier 2014 ;

(d) le projet **Montoyer 25** (acquis par la sicafi le 3 décembre 2013): les études préalables à l'obtention du permis, permettant sa reconversion en immeuble résidentiel, ont été entamées en vue d'introduire la demande de permis dans le courant du premier trimestre 2014 ;

- La sicafi a également confié à sa filiale Home Invest Development l'étude de l'optimisation de la partie résidentielle de l'immeuble **Galerie de l'Ange** à 5000 Namur (5 appartements supplémentaires sont prévus; le permis pour les 4 premiers appartements a entretemps été obtenu de sorte que le chantier a démarré; pour le dernier appartement, le permis est attendu dans le courant du premier trimestre 2014).

- Enfin, Home Invest Development a réalisé l'étude des travaux de rénovation et de modernisation de l'immeuble à appartements et de la galerie commerciale Avenue **Charles Woeste** à 1090 Bruxelles (comme ces surfaces font partie d'une copropriété plus large, les projets ont été préalablement approuvés par l'assemblée générale de la copropriété le 18 février 2014).

03

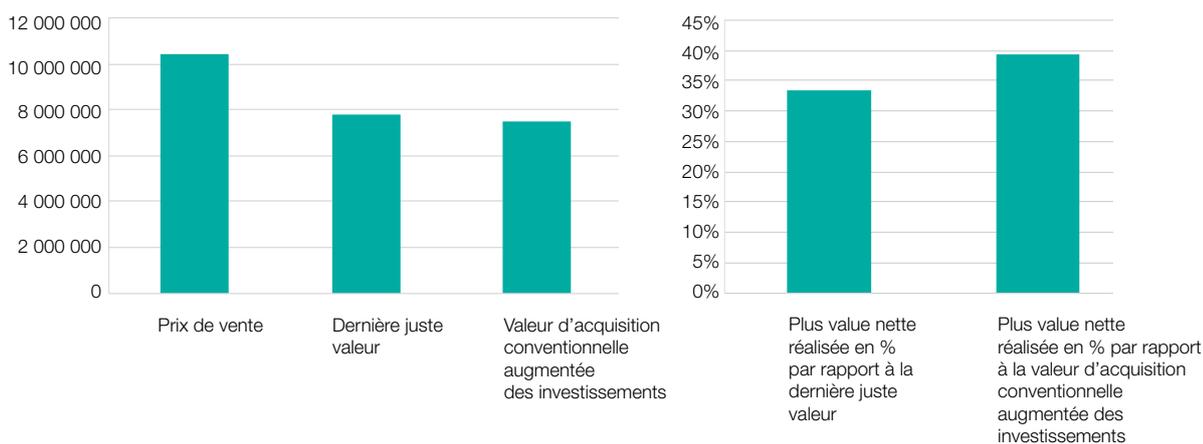
Ventes

Conformément au quatrième axe stratégique de la société visant l'arbitrage sélectif de son portefeuille, Home Invest Belgium a poursuivi ses activités de revente à la pièce de ses actifs (généralement des immeubles à appartements).

	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2010
Nombre de sites concernés par les ventes	13	17	11	5
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 10,3 millions	€ 12,5 millions	€ 7,8 millions	€ 4 millions

Les différentes ventes de l'exercice 2013 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 2,5 millions par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus, aucune vente n'est réalisée en dessous de la dernière juste valeur expertisée.

Ce montant permet de renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour l'exercice 2013 et confirme l'importance de l'arbitrage, comme axe stratégique de Home Invest Belgium, et ce nonobstant une conjoncture qui reste toujours faible.



04

Gestion administrative, commerciale et technique

Taux d'occupation

Le taux d'occupation¹ moyen pour l'ensemble de l'exercice 2013 s'élève à 94,96%, soit une amélioration de 0,8% par rapport à l'exercice 2012 (94,16%), dans un marché locatif qui reste difficile, principalement dans le secteur haut de gamme.

Intégration de la gestion administrative, commerciale et technique

Durant l'exercice 2013, la sicafi a pris en charge la gestion technique, administrative et comptable de la majorité de ses immeubles en Région bruxelloise en laissant la gestion des autres biens à des gérants et à des syndicats extérieurs sélectionnés avec soin.

Renforcement IT

Fin 2013, un responsable IT a été recruté et ce afin de répondre au mieux aux exigences informatiques liées à l'expansion et aux activités spécifiques de gestion et de développement de la société.

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



BELLIARD 205 (BRUXELLES)



BELLIARD 205 (BRUXELLES)

► Renforcement de la structure financière

Au cours de l'exercice 2013, Home Invest Belgium a augmenté ses sources de financement et a prolongé la durée moyenne de ses lignes de crédit et couvertures de taux.

Ainsi, la sicafi a conclu deux nouvelles lignes de crédit de € 35 millions:

- l'une s'élève à € 25 millions et est fournie par la banque Belfius avec échéance finale le 31 janvier 2019 et
- l'autre, de € 10 millions, est fournie par la banque Degroof avec échéance finale le 18 avril 2018.

Grâce à ses accords et comme en témoigne le tableau ci-dessous :

- la durée moyenne pondérée des lignes de crédit a pu être portée à 3 ans et 1 mois au 31 décembre 2013, contre 2 ans et 10 mois au 31 décembre 2012 ;
- la durée moyenne des couvertures de taux a pu être portée à 4 ans et 2 mois au 31 décembre 2013, par rapport à 3 ans et 8 mois au 31 décembre 2012.

Lignes de crédits au 31 décembre 2013

Banque	Montants des lignes de crédits (€)	Prélèvements (€)	Duration moyenne	Lignes échéant en 2014 (€)
BELFIUS	45 750 000	45 750 000	3 ans et 3 mois	20 750 000
BNP	41 530 000	39 000 000	3 ans	16 530 000
ING	12 000 000	12 000 000	1 an	12 000 000
LBLUX	15 000 000	15 000 000	3 ans et 11 mois	0
DEGROOF	10 000 000	10 000 000	4 ans et 4 mois	0
TOTAL	124 280 000	121 750 000	3 ans et 1 mois	49 280 000

Instruments de couverture au 31 décembre 2013

Banque	Montants des instruments de couverture actifs (€)	Duration moyenne	Couvertures échéant en 2014 (€)
BELFIUS	46 750 000	2 ans et 9 mois	26 750 000
BNP	25 000 000	4 ans et 5 mois	0
ING	40 000 000	5 ans et 8 mois	0
TOTAL	111 750 000	4 ans et 2 mois	26 750 000

Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2013 s'élève à 3,52%. Le montant total des couvertures est de € 111,75 millions rapporté à € 121,75 millions de crédits prélevés, le ratio de couverture est donc de 91,79%.

D'autres initiatives en matière de restructuration des lignes de

crédit et des couvertures sont prévues par la sicafi pour l'exercice 2014. On relève entre autres la signature fin janvier 2014 d'une nouvelle convention de crédit avec ING pour une durée de 6 ans pour un montant de € 40 millions, en remplacement de la ligne de € 12 millions reprise dans les livres au 31 décembre 2013.

► Objectif minimum de 80% de biens résidentiels

La nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012 précise qu'à partir du premier janvier 2013, le précompte mobilier sur dividendes s'élève en principe à 25%. Home Invest Belgium bénéficie toutefois d'une réduction du précompte mobilier à 15% en sa qualité de sicafi résidentielle, ayant au moins 60% de ses biens immobiliers investis directement dans des biens immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Cette même loi-programme a revu le pourcentage de 60% pour le porter à 80%. Home Invest Belgium dispose d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer et ainsi atteindre le seuil de 80% d'ici mai 2015.

Au 31 décembre 2013, tenant compte du portefeuille des immeubles de placement, le seuil s'élève à 73,7% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Nonobstant la progression significative des immeubles de placement - passant de € 242,7 millions en 2012 à € 306,8 millions en 2013 - ce seuil est inférieur à son niveau de 2012 (76,8%) et

ce compte tenu de l'acquisition du portefeuille immobilier à Louvain-la-Neuve qui est majoritairement non résidentiel (67% des € 34 millions de juste valeur à l'issue de l'exercice) et dont l'acquisition a été décidée avant que la nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012 ne soit publiée.

Le Conseil d'administration d' Home Invest Belgium met tout en œuvre pour atteindre d'ici mai 2015 le pourcentage minimum de 80%. Cet objectif sera réalisé d'une part par l'avancement progressif des projets immobiliers (décrits ci-dessus) dont la quote-part majoritairement résidentielle viendra renforcer ce seuil, d'autre part par l'acquisition de portefeuilles résidentiels existants et finalement par l'arbitrage sélectif d'immeubles ou partie d'immeubles non résidentiels. Le faible taux d'endettement permettra à la société de financer son expansion et la réalisation de l'objectif de 80% d'immeubles résidentiels sans devoir procéder à l'appel de fonds nouveaux.

► Changements intervenus au sein du Conseil et des Comités

Le Conseil compte actuellement 6 administrateurs, suite à la démission de Messieurs Guy Van Wymersch-Moons et Luc Delfosse le 26 novembre 2013 et au départ de Monsieur Xavier Mertens le 15 janvier 2014.

Sur les 6 administrateurs non-exécutifs, 3 administrateurs sont indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés et 3 représentent les actionnaires. En effet, des engagements ont été pris envers les deux actionnaires les plus importants de la sicafi - le Groupe Van Overstraeten et AXA Belgium - en

matière de représentation au Conseil d'administration (deux mandats pour le Groupe Van Overstraeten, un mandat pour AXA Belgium). Actuellement, les administrateurs visés par ces engagements sont Messieurs Liévin et Johan Van Overstraeten pour le Groupe Van Overstraeten et Monsieur Wim Arousseau (coopté le 12/02/2014 suite à la démission de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons le 26 novembre 2013) pour AXA Belgium.

Les différents Comités sont désormais composés comme suit:

	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération
Guillaume Botermans	Membre	Membre	Président
Eric Spiessens	-	Président	Membre
Johan Van Overstraeten	Président	-	-
Liévin Van Overstraeten	-	Membre	Membre
Alain Verheulpen ¹	Membre	-	-

Le Conseil d'administration, respectueux du code de corporate governance, confirme le maintien de la stratégie suivie par la sicafi, au cours des dernières années, et mettra tout en œuvre, en collaboration avec le management exécutif et les différents comités, pour respecter notamment les nouvelles obligations imposées par la loi-programme du 27 décembre 2012.

¹ En sa qualité de représentant d'AXA Belgium.



YSER (ETTERBEEK)



LES ERABLES (WOLUVE-SAINT-LAMBERT)

SYNTHESE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

(VOIR AUSSI LE CHAPITRE « ETATS FINANCIERS »)

15 ans

Bilan consolidé

ACTIF	31/12/13	31/12/12
I. Actifs non courants	307 933 429	244 014 260
B. Immobilisations incorporelles	16 049	5 808
C. Immeubles de placement	306 753 952	242 718 208
D. Autres immobilisations corporelles	122 902	161 975
E. Actifs financiers non courants	76 012	51 517
F. Créances de location-financement	964 515	1 076 752
II. Actifs courants	17 166 414	26 378 591
A. Actifs détenus en vue de la vente	9 402 061	17 349 556
C. Créances de location-financement	112 237	105 379
D. Créances commerciales	3 199 473	4 779 961
E. Créances fiscales et autres actifs courants	296 970	1 306 827
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 882 740	2 634 188
G. Comptes de régularisation	272 933	202 681
TOTAL DE L'ACTIF	325 099 843	270 392 851
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	90 909 201	89 588 625
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-25 730 630	-25 133 105
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 (+/-)	-671 198	-1 958 774
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	12 446 842	11 428 410
D. Résultat net de l'exercice	24 907 336	11 631 985
CAPITAUX PROPRES	195 025 808	178 721 397
PASSIF		
I. Passifs non courants	79 471 529	71 810 647
B. Dettes financières non courantes	75 000 000	64 550 000
C. Autres passifs financiers non courants	4 471 529	7 260 647
II. Passifs courants	50 602 505	19 860 808
B. Dettes financières courantes	47 382 687	16 162 666
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 290 190	2 486 593
E. Autres passifs courants	120 734	554 506
F. Comptes de régularisation	808 895	657 043
PASSIF	130 074 035	91 671 455
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	325 099 843	270 392 851
Nombre d'actions en fin de période ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
Valeur nette d'inventaire	195 025 808	178 721 397
Valeur nette d'inventaire par action	64,09	58,73
EPRA NAV ⁽²⁾	65,55	61,11
Endettement	124 793 611	83 753 765
Taux d'endettement	38,39%	30,97%

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle.

(2) « EPRA NAV » correspond à la Valeur de l'Actif Net ajustée pour exclure, entre autres, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

► Commentaires sur le bilan 2013

Actif

Les *immobilisations incorporelles*, se rapportent au logiciel de gestion Winlris.

Durant l'exercice, la juste valeur des *immeubles de placement* est passée de € 242,7 millions au 31 décembre 2012 à € 306,8 millions au 31 décembre 2013, projets de développement inclus, soit une augmentation de 26%, principalement du fait de:

- l'acquisition des actifs du certificat immobilier Louvain-la-Neuve 1976 courant janvier 2013 ;
- la reclassification ou la vente effective d'immeubles ;
- l'acquisition de divers projets de développement dont le détail est repris ci-avant ;
- divers travaux de rénovation réalisés dans nos immeubles pour les maintenir conformes aux exigences du marché locatif actuel, à concurrence de € 0,8 million ;
- le solde provenant d'une variation positive au cours de l'exercice 2013 de la juste valeur des immeubles du portefeuille (+ € 12,4 millions).

Les projets de développement en cours s'élèvent au total à € 16,3 millions contre € 0,9 million au 31 décembre 2012 et € 18,1 millions au 31 décembre 2011.

Les *actifs financiers non courants* se montent à € 0,07 million, en augmentation de 48% par rapport à l'an passé, suite à la hausse de la juste valeur des instruments de couverture par application de la norme comptable IAS 39.

Les *créances de location financement*, d'un montant de € 1,1 millions, représentent la valeur des créances découlant des leasings immobiliers sur l'immeuble de la rue de Belgrade et sur la Résidence Lemaire, la partie à long terme étant comptabilisée dans les actifs non courants, tandis que celle à court terme (moins d'un an) est comptabilisée dans les actifs courants.

Le poste des *actifs détenus en vue de la vente* s'élève à € 9,4 millions; il représente la juste valeur, à la clôture de l'exercice, des immeubles dont la procédure de vente avait déjà été initiée à cette date.

Les *créances commerciales*, en diminution de € 3,2 millions contre € 4,8 millions l'an passé, correspondent pour la plus grande partie aux montants à recevoir dans le cadre des compromis signés à la clôture de l'exercice 2013 (€ 2,4 millions) et pour le solde (€ 0,8 million) aux créances locatives sur les immeubles de placement.

Les *créances fiscales et autres actifs courants* sont en diminution importante de 77,3% par rapport à leur niveau à la clôture de l'exercice 2012 (€ 0,3 million contre € 1,3 millions en 2012). Cette diminution s'explique par l'intégration de la gestion locative et par la reprise comptable des fonds avancés à différentes copropriétés et immeubles en gestion.

La *trésorerie et les équivalents de trésorerie* s'élèvent à € 3,9 millions contre € 2,6 millions l'an passé.

Les *comptes de régularisation* se montent à € 0,3 million.

Capitaux propres et passifs

Au 31 décembre 2013, le *capital* de Home Invest Belgium, d'un montant de € 73,5 millions, est représenté par 3 056 143 actions, dont 12 912 actions sont détenues en autocontrôle et sont éliminées pour les calculs par action.

Les *réserves* progressent de 4,0%, à € 77,5 millions contre € 74,5 millions un an plus tôt suite à l'affectation du résultat 2012. Notons par ailleurs le *résultat reporté des exercices antérieurs* qui se monte à présent à € 12,4 millions, soit € 4,09 par action, par rapport à € 11,4 millions l'an passé (+ 8,9%).

Enfin, le résultat net de l'exercice s'élève à € 24,9 millions, en hausse de 114,1% par rapport à 2012. Il correspond au résultat net de l'exercice, avant affectation. A noter que ce chiffre comprend entre autres le solde net des variations de la juste valeur des immeubles de placement en cours d'exercice,

15 ans

montant qui sera comptabilisé en réserves dans le cadre de l'affectation du résultat.

La réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée correspond à l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt efficaces au sens de l'IAS 39 conclus par la sicafi. Ce poste négatif s'élève à € 0,7 million contre € 2,0 millions l'an passé. Ce poste influence de manière négative, mais latente, les fonds propres de Home Invest Belgium, et dès lors la valeur nette d'inventaire par action, à concurrence de précisément € 0,22.

Les dettes financières non courantes sont de € 75,0 millions, par rapport à € 64,6 millions il y a un an (en augmentation de 16,2%), cinq lignes de crédit venant à échéance en 2014¹ et étant dès lors comptabilisées parmi les dettes financières courantes pour un total de € 47,4 millions.

Les dettes financières courantes augmentent à € 47,4 millions contre € 16,2 millions en 2012. A noter que ce poste comprend également les garanties locatives reçues.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes s'élèvent à € 2,3 millions contre € 2,5 millions l'an passé. Elles recouvrent des dettes fournisseurs à concurrence de € 1,1 millions, des loyers perçus d'avance à concurrence de € 0,8 million, et enfin, des dettes fiscales à l'impôt des sociétés pour € 0,4 million.

Les autres passifs courants s'élèvent à € 0,1 million et comprennent les dividendes des exercices antérieurs qui n'ont pas encore été réclamés par les actionnaires, à concurrence de € 0,05 million.

Les comptes de régularisation sont en augmentation, à € 0,8 million.

Enfin, la valeur nette d'inventaire par action² s'élève à € 64,09 contre € 58,73 au 31 décembre 2012, en croissance de 9,1%. La valeur nette d'inventaire par action, calculée selon le référentiel EPRA (c.à.d. hors impact latent des instruments de couvertures) se monte quant à elle à € 65,55 contre € 61,11 il y a un an (croissance de 7,3%).

- 1 Les cinq lignes de crédit qui viennent à échéance en 2014 représentent 37,5% de l'endettement total de la sicafi. Début 2014, Home Invest Belgium a déjà signé de nouvelles lignes pour le remplacement d'une partie de ces échéances, pour le solde des négociations avancées se poursuivent. Ainsi les échéances finales sont étalées entre 2013 et 2019 (cfr chapitre "Facteurs de risque" - "Risque de liquidité et de structure de la dette").
- 2 Calculée en excluant les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).



ERAINN (ETTERBEEK)



BELLIARD 205 (BRUXELLES)

Résultats consolidés 2013

Compte de résultat consolidé	31/12/13	31/12/12
I. Revenus locatifs (+)	19 353 320	16 814 467
III. Charges relatives à la location (+/-)	-252 403	-312 211
RESULTAT LOCATIF NET	19 100 917	16 502 255
IV. Récupération de charges immobilières (+)	90 977	116 604
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	662 528	404 700
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-778	1 346
RESULTAT IMMOBILIER	17 832 578	15 396 011
IX. Frais techniques (-)	-1 110 397	-1 157 926
X. Frais commerciaux (-)	-539 042	-482 542
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255 581	-156 258
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Autres charges immobilières (-)	-25 566	0
CHARGES IMMOBILIERES	-4 488 344	-3 794 551
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 344 234	11 601 461
XIV. Frais généraux de la société (-)	-682 319	-648 065
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-263 587	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 398 328	10 953 396
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12 387 402	3 856 947
RESULTAT D'EXPLOITATION	27 303 314	17 645 768
XX. Revenus financiers (+)	101 768	114 348
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Autres charges financières (-)	-69 590	-50 747
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 501 542	-3 124 636
RESULTAT FINANCIER	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAT AVANT IMPOT	24 801 997	11 648 929
XXIV. Impôts des sociétés (-)	105 340	-16 944
IMPOT	105 340	-16 944
RESULTAT NET	24 907 336	11 631 985
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE	24 907 336	11 631 985
RESULTAT NET PAR ACTION	8,18	3,82
Nombre d'actions moyen ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	10 002 351	4 939 612
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	3,29	1,62
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	8 500 809	8 064 248
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	2,79	2,65
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	14 904 985	6 692 372
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	4,90	2,20
RESULTAT DISTRIBUABLE	11 495 870	10 960 219
RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION	3,78	3,60
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	69,53%	71,14%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	55,50%	32,19%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	56,09%	32,08%
Dividende proposé par action	3,50	3,25

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12.912 actions en auto contrôle.

► Commentaires sur les résultats 2013

Le résultat locatif net

Les *revenus locatifs* se montent à € 19,4 millions contre € 16,8 millions en 2012 (+15,1%), sous l'influence positive des acquisitions début 2013 et ce nonobstant l'érosion des loyers entraînée par les ventes réalisées en cours d'année.

Les *charges relatives* à la location ont diminué à € 0,3 million, sous l'influence notamment des réductions de valeur sur créances commerciales qui ont tendance à diminuer.

Le *résultat locatif net* s'élève ainsi à € 19,1 millions pour € 16,5 millions un an plus tôt, en croissance de 15,8%.

Le résultat immobilier

Les *charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire* sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la sicafi et restent quasi inchangés à € 2,0 millions. Une partie de ces précomptes (€ 0,7 million) a toutefois pu être répercutée auprès de certains locataires conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos). En conséquence, le résultat immobilier se monte à € 17,8 millions contre € 15,4 millions un an plus tôt, en croissance de 15,8%.

Les charges immobilières

Les *frais techniques* recouvrent les frais d'entretien propriétaire et les frais de rénovation. Ils totalisent € 1,1 millions, en légère baisse de 4,1%, par rapport à € 1,2 millions en 2012.

Les *frais commerciaux* sont en hausse de 11,7% et s'élèvent à € 0,5 million.

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

Les *charges et taxes sur immeubles non loués* se montent à € 0,3 million, et représentent les charges que la sicafi doit supporter à chaque vacance locative.

Les frais de gestion immobilière représentent les frais de personnel et de fonctionnement, les honoraires du

management exécutif et ceux payés à la SA Estate & Concept pour la gestion du complexe Résidences du Quartier Européen. Ils s'élèvent à € 2,6 millions contre € 2,0 millions un an plus tôt, en progression de 28%. La hausse de ce poste s'explique par le renforcement des équipes internes suite aux nouvelles acquisitions et à l'intégration de la gestion technique. Au total, les *charges immobilières* sont en augmentation de 18,3% à € 4,5 millions par rapport aux € 3,8 millions en 2012; cette hausse s'explique par l'augmentation délibérée des frais de gestion commentée ci-avant, dans le cadre de la stratégie de croissance, de développement pour compte propre et d'arbitrage de la sicafi.

Le résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 13,3 millions, en progression de 15,0% par rapport au résultat de € 11,6 millions enregistré en 2012.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les *frais généraux* de la sicafi englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et à la gestion de la société. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de la sicafi (NYSE Euronext Brussels, autorité de contrôle, taxe d'abonnement au SPF Finances,...), les honoraires du commissaire, des conseillers et de l'expert immobilier agréé de la sicafi. Ils sont stables par rapport à 2012 et s'élèvent à € 0,6 million.

Il en résulte un *résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille*, de € 12,4 millions, en amélioration de près de 13,2% par rapport au résultat noté fin 2012 (€ 11,0 millions).

Le résultat d'exploitation

Le *résultat sur portefeuille* est à nouveau positif et s'élève à € 14,9 millions, à comparer au résultat de 2012 de € 6,7 millions.

Ce très bon résultat de 2013 s'explique, d'une part, par la variation positive de la juste valeur des immeubles de

placement, à concurrence de € 12,4 millions (€ 3,9 millions en 2012), mais aussi par les importantes plus-values réalisées qui passent à € 2,5 millions en 2013 (contre € 2,8 millions en 2012). Ce résultat appréciable témoigne, à nouveau, de la capacité de Home Invest Belgium à générer des plus-values récurrentes dans l'intérêt de ses actionnaires.

Le *résultat d'exploitation*, après prise en compte du résultat sur portefeuille, s'élève ainsi à € 27,3 millions, par rapport aux € 17,6 millions de 2012.

Le résultat financier

Les *revenus financiers* de € 0,1 million comprennent les intérêts créditeurs perçus et les redevances de location financement.

Les *charges d'intérêt* sont en forte progression de 37,4%, et ce consécutivement à la croissance significative de l'endettement qui passe de € 83,8 millions fin 2012 à € 124,8 millions fin 2013, dans un marché bancaire où les taux restent bas, mais où par contre les marges sur crédits sont en augmentation.

Les *variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers* représentent un bénéfice purement latent découlant de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture inefficaces au sens du référentiel IFRS. Ils passent de - € 3,1 millions à + € 1,5 millions.

Au total, le *résultat financier* (néгатif) baisse de 58,3% à - € 2,5 millions.

Le résultat net – Le résultat net courant – Le résultat net courant hors IAS 39 - Le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium, sous l'influence d'éléments purement latents, affiche une progression significative de 114,1%, passant de € 11,6 millions en 2012 à € 24,9 millions en 2013. Le résultat net courant s'élève à € 10,0 millions, influencé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (impact IAS 39).

Le résultat net courant hors IAS 39 reflète l'amélioration de la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents. Il progresse une nouvelle fois de manière appréciable (+5,4% par rapport à 2012 déjà en progression de +4,6% par rapport à 2011).

Le résultat distribuable progresse quant à lui de 4,9%, passant de € 10,9 millions en 2012 à € 11,5 millions pour 2013.

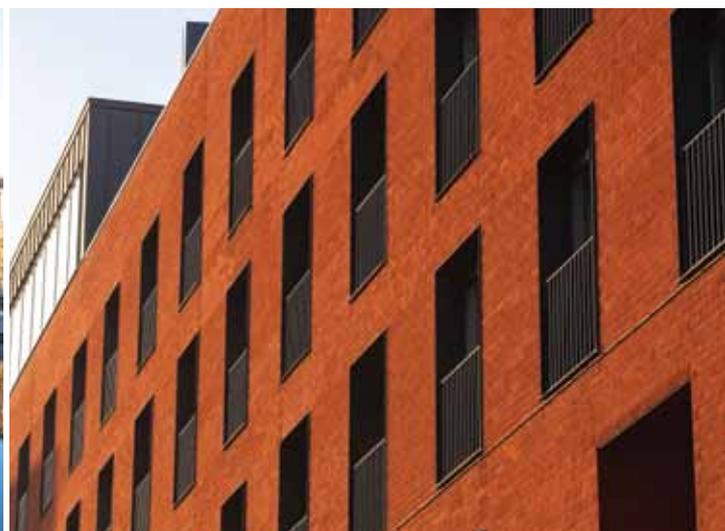
L'évolution des marges

Les marges réalisées ont évolué comme suit :

- la marge d'exploitation : 69,53% contre 71,14% en 2012 ;
- la marge opérationnelle avant impôt : 55,50% contre 32,19% en 2012 ;
- la marge nette courante : 56,09% contre 32,08% en 2012.



HAVERWERF (MALINES)



HAVERWERF (MALINES)

► Affectation du résultat

Le résultat distribuable consolidé s'élève à € 11,5 millions contre € 11,0 millions il y a un an. Il se rapporte à un nombre moyen pondéré d'actions, ayant pleine jouissance, égal à 3 043 231 actions.

Aucune dotation à la réserve légale n'a été opérée.

Aucun événement ne s'est produit au cours de l'exercice qui justifierait la constitution de provisions au sens du référentiel IFRS.

En conséquence, au niveau des comptes statutaires, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de Home Invest Belgium :

- de transférer aux réserves et au résultat à reporter un montant global de € 14 212 691,87 ;
- de distribuer au titre de rémunération de capital un dividende de € 3,50 par action, soit € 10 696 500,50.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif à la comptabilité des

sicafi, dès lors qu'il est supérieur au minimum requis de 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (€ 9 198 181,04). Le minimum requis n'ayant pas été influencé par une réduction nette de l'endettement de la société au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires, il s'élève donc également à € 9 198 181,04. Le taux de distribution est de 93% comparé à 88% en 2012. Suivant la législation actuellement en vigueur, ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15%. Le traitement fiscal du dividende depuis le premier janvier 2013 est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent ». En cas d'approbation du dividende proposé par l'Assemblée générale, il sera payable à partir du 16 mai 2014 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées, et aux guichets de BNP Paribas Fortis Banque.

► Structure – participations – actions propres détenues



A la clôture de l'exercice, Home Invest Development SA¹ détient 12 912 actions de Home Invest Belgium.

La sicafi a confié à sa filiale Home Invest Development le développement de nouveaux projets pour son compte et la gestion d'importants travaux de rénovation, dont la gestion journalière est confiée depuis le 16 janvier 2014 à

1 Précédemment dénommée Home Invest Management.

deux administrateurs-délégués, à savoir:

- la SPRL HIRES Consult, avec comme représentant permanent, M. Toon Haverals;
- la SA Cocky, avec comme représentant permanent, M. Johan Van Overstraeten.

La SPRL Charlent 53 Leasehold est une filiale à 100% de Home Invest Belgium, dont les parts ont été acquises le 17 octobre 2013; cette société est titulaire d'un droit réel d'emphytéose jusqu'en 2056 sur l'immeuble situé à l'angle de la rue Maurice Charlent n° 51-53 et de la rue Jules Cockx à Auderghem. Les droits résiduels de propriété (tréfonds) sur cet immeuble appartiennent à la SPRL Charlent 53 Freehold, dont les parts ont été acquises par Home Invest Development le 17 octobre 2013. L'acquisition des parts est conditionnée à l'obtention des permis permettant la transformation de l'immeuble de bureaux existant en immeuble à logements multiples pouvant convenir à des étudiants et à des jeunes professionnels. Aussi longtemps que ces permis ne sont pas définitifs et purgés de tout recours, les comptes consolidés de Home Invest Belgium n'intègrent pas la situation comptable de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold.

► Honoraires du Commissaire (base consolidée)

Le Commissaire a bénéficié d'honoraires s'élevant au total à € 36 844,50 TVA comprise répartis comme suit :

- Emoluments du Commissaire : € 34 727
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le Commissaire :
 1. Autres missions d'attestation : € 302,50
 2. Autres missions extérieures à la mission de révision : € 1 815
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié :
 1. Missions de Conseils fiscaux : € 0

Les émoluments du Commissaire ont été approuvés par l'Assemblée générale du 7 mai 2013 lors du renouvellement de son mandat, tandis que les autres émoluments ont été approuvés par la société sur base d'une offre de services.



ERAINN (ETTERBEEK)



BIRCH HOUSE (ETTERBEEK)

► Facteurs de risque

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

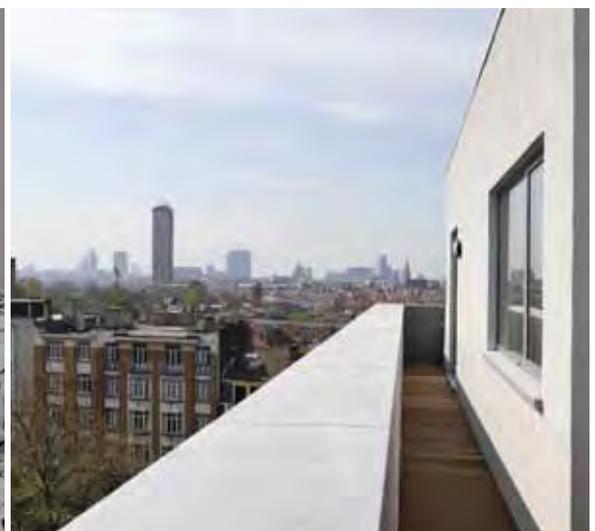
► Information dans le cadre de l'article 119, 6° du code des sociétés

Monsieur Guillaume Botermans, administrateur indépendant et Président du comité d'audit¹ dispose de l'indépendance et de la compétence requise par le point 6° de l'article 119 du Code des Sociétés en matière de comptabilité et d'audit. Il bénéficie en effet d'une formation académique spécifique dans le domaine financier et aussi d'une expérience avérée dans la gestion de certificats immobiliers (voir Déclaration de Gouvernance d'Entreprise).

¹ Jusqu'au 26 novembre 2013. Ensuite, la présidence du Comité d'audit a été confiée à Monsieur Eric Spiessens.



LES ERABLES (WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT)



LAMBERMONT (SCHAERBEEK)

EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Nouvelles lignes de credit

Fin janvier 2014, deux nouvelles lignes de crédit d'un montant de respectivement € 30 millions et € 10 millions ont été contractées auprès de la banque ING avec des échéances finales respectivement en mi 2020 et 2015. Ces nouvelles lignes permettent d'une part de rembourser un ancien crédit de la banque ING de € 12 millions venant à échéance en 2014 et d'assurer le financement des nouvelles acquisitions.

Aucun autre événement significatif n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

PERSPECTIVES 2014

Compte tenu de l'incertitude découlant de la situation économique actuelle et ses effets sur les activités de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration de la société envisage pour l'exercice 2014 un résultat distribuable au moins égal à son niveau de 2013, permettant ainsi la distribution d'un dividende au moins égal à € 3,50 brut par action.



PLACE DU JEU DE BALLE (LASNE)



PLACE DU JEU DE BALLE (LASNE)

DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

► Code de référence

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

L'Arrêté royal du 6 juin 2010 a consacré le Code 2009 comme seul code applicable. Le Code 2009 est disponible sur le site internet du Moniteur belge, ainsi que sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

Home Invest Belgium adhère aux principes du Code 2009, tout en prenant en considération les spécificités de la société. Home Invest Belgium estime se conformer à l'ensemble des dispositions du Code précité, à l'exception des points suivants (application du principe de « comply or explain ») :

- certains administrateurs ont été élus pour une durée supérieure à 4 ans, afin d'assurer un bon échelonnement des mandats au fil des années (dérogation au principe 4.6) ;

- l'évaluation de la contribution individuelle de chaque administrateur et membre des comités spécialisés (« assessment »), se fait de manière continue (et non pas périodique), compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil d'administration, et lors des renouvellements de mandats (dérogation au principe 4.11) ;
- les règles de rémunération des membres du management exécutif peuvent potentiellement diverger des recommandations reprises dans le Code 2009 ; voir ci-après « Rapport de rémunération » (dérogation au point 7.18).

La **Charte de gouvernance d'entreprise** décrit les règles de gouvernance applicables au sein de la société. La Charte a été établie par le Conseil d'administration de Home Invest Belgium et peut être consultée sur le site internet de la société www.homeinvestbelgium.be.



LAMBERMONT (SCHAERBEEK)

► Contrôle interne et gestion des risques

Conformément à la réglementation applicable, Home Invest Belgium a mis en place des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre de l'établissement de l'information financière.

Le Conseil d'administration et les différents Comités spécialisés sont responsables de l'identification et de l'évaluation des risques inhérents à la société et du suivi de la mise en place d'un processus de contrôle interne.

Le management exécutif est, quant à lui, responsable de la mise en place d'un processus de gestion des risques et de contrôle interne adapté à son fonctionnement et à l'environnement dans lequel elle évolue.

Le **contrôle interne** représente une succession d'actions qui permet à la société de réaliser son activité. Le contrôle interne est intégré dans la planification des activités. La méthodologie pour décrire et analyser le contrôle interne mis en place s'organise autour des composantes suivantes :

1) L'environnement de contrôle interne

Les éléments principaux de la composante « environnement de contrôle interne » consistent en :

- une définition claire des rôles des organes de gestion respectifs : Conseil d'administration, Comités spécialisés, management exécutif;
- une vérification continue par chaque organe de gestion, dans le cadre de son rôle respectif, de la conformité de toute décision et/ou action à la stratégie de la société;
- une culture du risque : Home Invest Belgium adopte une attitude de bon père de famille afin de rechercher des revenus stables et récurrents ;
- l'application stricte des normes d'intégrité et d'éthique au travers d'une Charte de gouvernance d'entreprise et d'un Code de Conduite traitant notamment des conflits d'intérêts, d'achat et de ventes d'actions et de prévention d'abus de bien sociaux ainsi que l'existence d'un Compliance Officer.

Des acteurs externes participent également à cet environnement de contrôle des risques, notamment la FSMA,

le commissaire, l'expert immobilier agréé, les conseillers juridiques, les banques, les analystes financiers et les actionnaires.

2) L'analyse des risques

Une identification et une évaluation des risques principaux se réalisent sur une base semestrielle par le Conseil d'administration, donnant lieu à publication dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les risques font aussi l'objet d'un suivi ponctuel, en dehors des exercices périodiques, par le Conseil d'administration à l'occasion de ses réunions. Cette analyse de risques donne lieu à des actions de remédiation par rapport aux éventuelles vulnérabilités identifiées. Pour le détail des risques, voir le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

3) Les activités de contrôle

Les contrôles sont mis en œuvre à travers notamment :

- le suivi des indicateurs clés de performance (taux d'occupation, taux d'endettement, etc.);
- la revue des écarts entre le budget et le réalisé qui se fait de manière régulière par le management exécutif sur base de KPI's (« Key Performance Indicators ») et de façon trimestrielle par le Comité d'audit et le Conseil d'administration;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du Conseil d'administration ;
- les pouvoirs de représentation : dans tous les cas constitutifs d'un acte de disposition se rapportant à un bien immobilier (tel que défini à l'article 2, 20° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafs immobilières), la société est représentée par deux administrateurs agissant conjointement sauf si la transaction porte sur un bien dont la valeur est inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la société et € 2,5 millions, auquel cas la société sera valablement représentée par un administrateur seul ;
- conformément à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, chaque transaction d'acquisition ou de cession de biens immobiliers peut être reconstituée

quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur base des conventions sous seing privé ou des actes notariés ; elle fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de la sicafi et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Par ailleurs, la sicafi a mis en place des mesures de contrôle spécifiques afin de faire face à ses principaux risques financiers (voir chapitre « Facteurs de risque »).

► Organes de décision

Conseil d'administration

Evènements survenus dans le courant de l'exercice 2013 et début 2014

Suite au départ de l'administrateur délégué (M. Xavier Mertens¹) le 15 janvier 2014, la direction temporaire de la société a été confiée au management exécutif – aujourd'hui constitué du Chief Financial Officer (CFO – M. Jean-Luc Colson²), du Chief Operating Officer (COO – M. Filip Van Wijnendaele³) et du Chief Commercial Officer (CCO – M. Alexander Hodac⁴) jusqu'à l'arrivée du nouveau CEO.

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, a finalisé en mars 2014, le recrutement du nouveau CEO et est heureux de pouvoir annoncer la nomination de Madame Sophie Lambrighs en qualité de CEO. Madame Sophie Lambrighs exercera cette fonction dans le cadre de la SPRLu dont elle sera le représentant permanent.

Madame Sophie Lambrighs faisait précédemment partie du Comité d'investissement de Home Invest Belgium et connaît très bien la stratégie de croissance de la société et son fonctionnement.

Le Conseil est heureux de pouvoir compter sur son expérience et sa compétence afin d'assurer la continuité de la stratégie mise en œuvre et proposera sa nomination comme administrateur à la prochaine Assemblée générale de Home Invest Belgium, le 6 mai prochain.

- 1 Cfr notre communiqué de presse du 26 novembre 2013.
- 2 Représentant permanent de la SPRL Yikatt.
- 3 Représentant permanent de la SPRL FW Consult.
- 4 Représentant permanent de la SPRL AHO Consulting.

4) L'information et la communication

L'information et la communication permettent à l'entreprise de gérer, de suivre et de contrôler les opérations en cours. La communication mise en place par la sicafi est adaptée à la taille de l'entreprise et repose essentiellement sur les communications internes journalières entre le management et le personnel, les réunions de travail et les échanges par e-mail. La pérennité des données informatiques est assurée par un système de back-up continu sur disque dur et journalier sur tape, dont le stockage est confié à une société externe.

Sous réserve de l'accord de la FSMA, la société sera ainsi dotée d'un 4^{ième} dirigeant effectif. Messieurs Jean-Luc Colson (CFO), Filip Van Wijnendaele (COO) et Alexander Hodac (CCO) continueront à exercer leurs fonctions aux côtés de Mme Sophie Lambrighs.

Suite à la démission de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons et de Monsieur Luc Delfosse, le Conseil d'administration a nommé dans un premier temps Monsieur Guillaume Botermans Président a.i. depuis le 26 novembre 2013 pour ensuite le nommer Président lors de sa séance du 26 mars 2014. Monsieur Wim Arousseau a été coopté le 12 février 2014 par le Conseil d'administration pour achever le mandat d'administrateur de M. Guy Van Wymersch-Moons.

Eu égard à la grande contribution de Messieurs Xavier Mertens, Guy Van Wymersch-Moons et Luc Delfosse au développement de la sicafi, le Conseil d'administration a décidé, en sa séance du 26 novembre 2013, de leur attribuer le titre honorifique de leur fonction.

Composition actuelle

Le Conseil compte actuellement 6 administrateurs, suite à la démission de Messieurs Guy Van Wymersch-Moons et Luc Delfosse le 26 novembre 2013 et au départ de Monsieur Xavier Mertens le 15 janvier 2014.

Sur les 6 administrateurs non-exécutifs, 3 administrateurs sont indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés et 3 représentent les actionnaires. En effet, des engagements ont été pris envers les deux actionnaires les plus importants de la Sicafi - le Groupe Van Overstraeten et AXA Belgium - en matière de représentation au Conseil d'administration (deux mandats pour le Groupe Van Overstraeten, un mandat pour AXA Belgium). Actuellement, les administrateurs visés par ces engagements sont Messieurs Liévin et Johan Van Overstraeten pour le Groupe Van Overstraeten et Monsieur Wim Aurousseau (coopté le 12/02/2014 suite à la démission de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons le 26 novembre 2013) pour AXA Belgium.

Sous réserve de l'accord de la FSMA, il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2014 ;

- de procéder au renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Liévin Van Overstraeten pour une durée de 4 ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2018, en raison de l'expiration de son mandat à l'échéance de la même Assemblée ;

- d'approuver la nomination comme administrateur de Monsieur Wim Aurousseau jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire du 5 mai 2015 ;
- d'approuver la nomination comme administrateur de Madame Sophie Lambrighs pour une durée de 4 ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2018.

Le Conseil d'administration est bien conscient des recommandations de la Commission corporate governance du 11 janvier 2011 et des dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés en ce qui concerne la mixité des genres à mettre en place au sein du Conseil. Le Conseil veillera à s'y conformer, dans les délais réglementaires.

Le Comité de nomination et rémunération a pris l'initiative de confier une mission de recherche spécifique auprès d'un consultant extérieur en vue de présenter une première sélection de candidats administrateurs au Conseil d'administration.

Madame Caroline Maddens (legal counsel) intervient comme Secrétaire du Conseil d'administration.



Guillaume Botermans, Président, Administrateur indépendant

Début premier mandat : 2 mai 2007

Expiration mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2016

Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 100%

Formation/expérience/autres fonctions/autres mandats¹ :

Licencié et agrégé en sciences commerciales consulaires et financières (Jury ICHEC et Saint-Louis), licencié en économie européenne (ULB), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités au sein du groupe Paribas, notamment au niveau de la gestion des certificats immobiliers / Associé gérant de Arm-Stones Partnership SPRL, Administrateur de Pro Materia ASBL, Administrateur de Home Invest Development / Paribacert I*, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*, Artesimmo*, Arm-Stones Partnership SPRL, Pro Materia ASBL, M2 SA, Gemofi SA.

Adresse professionnelle : Arm-Stones Partnership SPRL, avenue Louise 505, 1050 Bruxelles

Nombre d'actions HIB détenues : néant



Koen Dejonckheere, Administrateur indépendant

Début premier mandat : 3 mai 2011

Expiration mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015

Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 100%

Formation/expérience/autres fonctions/autres mandats¹ :

Ingénieur civil (Gand) et MBA (IEFSI, France) / CEO de Gimv NV / Gimv NV, Noorderman NV, Invest at Value NV, Capman Plc (Finlande), DG Infra, Biotechfonds Vlaanderen NV, Voka-VEV, Fusieziekenhuis Roeselare-Menen, Membre du Comité de Direction VBO-FBE, NYSE-Euronext / Enternext SA

Adresse professionnelle : Gimv NV, Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen

Nombre d'actions HIB détenues : néant



Eric Spiessens, Administrateur indépendant

Début premier mandat : 3 mai 2011

Expiration mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015

Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 93%

Formation/expérience/autres fonctions/autres mandats¹ :

Licencié en Sociologie (KU Leuven), agrégé de l'enseignement secondaire, ingénieur pour les sciences sociales (KU Leuven), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités notamment au sein du groupe ARCO / Membre du Comité de Direction d'Auxipar NV / Gimv NV, Auxipar NV, VEH CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi NV, DG Infra+ NV, EPC CVBA, Sint-Jozefskredietmaatschappij NV, Livingstones CVBA

Adresse professionnelle : ACW, Chaussée de Haecht 579, 1030 Bruxelles

Nombre d'actions HIB détenues : néant



Johan Van Overstraeten, Administrateur (Représentant de l'actionnaire VOP)

Début premier mandat : 18 août 2010

Expiration mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015

Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 100%

Formation/expérience/autres fonctions/autres mandats¹ :

Jan Van Ruusbroeck College Laeken (1973) disposant en outre d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier / Administrateur de VOP SA, Administrateur délégué de Home Invest Development, Gérant de la SPRL Charlent 53 Leasehold / VOP SA, Immovo SA, Sippelberg SA, Rolem Belgium SA, Cocky SA, Stavos Luxembourg SA (G.D. du Luxembourg), Stichting Administratiekantoor Stavos NV (Pays-Bas)

Adresse professionnelle : V.O.P. SA, avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles

Nombre d'actions HIB détenues : 128 944



¹ Il s'agit de mandats exercés par les administrateurs dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années. Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

Liévin Van Overstraeten, Administrateur (Représentant de l'actionnaire VOP)

Début premier mandat : 23 mai 2008

Expiration mandat : Assemblée générale ordinaire à tenir en 2014. Il sera proposé de renouveler son mandat lors de l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2014

Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 : 100%

Formation/expérience/autres fonctions/autres mandats¹ :

Licencié en droit (KUL 1982) et Licencié en management PUB (Vlerick 1983), disposant d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur immobilier, des centres sportifs et de la transformation du bois, en Belgique et en Roumanie / Administrateur délégué de VOP SA / VOP SA, Immo SA, Sippelberg SA, Rolem Belgium SA, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Robelproduct SRL* (Roumanie), Robel Doors SRL* (Roumanie), Belconstruct SRL* (Roumanie), Immorobel SRL* (Roumanie), C&C SRL* (Roumanie)

Entretemps, la société Robel Doors SRL dans laquelle Monsieur Liévin Van Overstraeten était respectivement administrateur et représentant d'une société qui détenait un mandat d'administrateur – a fait faillite. Il ressort toutefois des vérifications faites par le liquidateur - telles que confirmées dans son courrier du 7 février 2014 - qu'il n'a pas identifié des indices conformément auxquels la société ou ses administrateurs auraient commis des irrégularités. Aucune action judiciaire n'a par ailleurs été lancée par les créiteurs contre les administrateurs. Il s'agit d'une faillite intervenue en 2010 dans le contexte de la crise financière internationale. A ce jour, elle n'est pas encore clôturée.

Adresse professionnelle : V.O.P. SA, avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles

Nombre d'actions HIB détenues : 128 671



Wim Arousseau, Administrateur (Représentant de l'actionnaire AXA Belgium)

(coopté le 12 février 2014, suite à la démission de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons)

Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2014 d'approuver sa nomination, sous réserve de l'accord de la FSMA, pour terminer le mandat d'administrateur de M. Van Wymersch-Moons jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire du 5 mai 2015.

Formation/expérience/autres fonctions/autres mandats¹ :

Licencié en sciences économiques appliquées et finance (UA) et Analyste financier (ICHEC), disposant d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique / Chief Investment Officer auprès d'Axa Belgium

Adresse professionnelle : Axa Belgium SA, boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles

Nombre d'actions HIB détenues : néant



¹ Il s'agit de mandats exercés par les administrateurs dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années. Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

Rapport d'activités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration agit dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires.

Son rôle consiste à :

- déterminer la stratégie de l'entreprise et prendre les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements ;
- établir les comptes semestriels et annuels de la sicafi, ainsi que le rapport financier annuel et semestriel ainsi que les déclarations intermédiaires ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers et au public ;
- approuver les rapports de fusion, décider de l'utilisation du capital autorisé et convoquer les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- déléguer la gestion journalière au management exécutif, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle.

Outre l'exécution de ses 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'étude et le choix de lignes directrices pour le développement, la diversification et la stratégie de Home Invest Belgium tenant compte de la loi-programme du 27/12/2012 ;
- le refinancement de la dette et la politique de couverture du risque de taux ;
- la composition du Conseil d'administration et de ses différents comités;
- le plan de succession du CEO;
- l'organisation interne de la sicafi.

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

Au cours de l'exercice 2013, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium s'est réuni 14 fois.

Les règles de quorum et de prise de décision sont précisées aux articles 16 et 17 des statuts de la société :

- Conformément à l'article 16 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. »

- Article 17 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. En cas d'égalité de voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

Dans des cas exceptionnels, conformément à l'article 521 du Code des sociétés, lorsque la nécessité urgente et l'intérêt de la société l'exigent, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par accord écrit unanime des administrateurs et/ou dans le cadre d'une téléconférence. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en œuvre du capital autorisé. »

Comités spécialisés

Les responsabilités et le fonctionnement des Comités spécialisés créés au sein du Conseil d'administration sont détaillés dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium. Cette charte peut être consultée sur le site internet de la société www.homeinvestbelgium.be.

Comité d'investissement

Le Comité d'investissement se charge principalement de la sélection, de l'analyse et de la préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement, leur approbation définitive restant toutefois confiée au Conseil d'administration.

Le Comité d'investissement s'est réuni 10 fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- **Xavier Mertens** : Administrateur délégué et Président du Comité d'investissement
Présence au Comité durant l'exercice : 10/10
- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant
Présence au Comité durant l'exercice : 10/10
- **Alain Verheulpen**, Représentant AXA Belgium
Présence au Comité durant l'exercice : 9/10
- **Johan Van Overstraeten**, Administrateur
Présence au Comité durant l'exercice : 10/10

Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un Comité d'audit - étant donné que la sicafi remplit 2 des 3 critères d'exclusion repris à l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés¹- le Conseil d'administration de la sicafi a néanmoins décidé de le mettre en place.

Le Comité d'audit s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit (jusqu'au 26/11/2013 - à partir du 26/11/2013, la Présidence a été confiée à M. Eric Spiessens)
Présence au Comité durant l'exercice : 4/4

- **Guy Van Wymersch-Moons** (jusqu'au 26/11/2013), Administrateur
Présence au Comité durant l'exercice : 4/4
- **Liévin Van Overstraeten**, Administrateur
Présence au Comité durant l'exercice : 2/4
- **Eric Spiessens**, Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit depuis le 26/11/2013
Présence au Comité durant l'exercice : 3/4

Le commissaire de la sicafi a assisté à chaque réunion du Comité d'audit en 2013.

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

- reporting financier consistant notamment dans le suivi de l'intégrité et de l'exactitude de l'information chiffrée et de la pertinence de normes comptables appliquées ;
- évaluation des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques ;
- suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Rapport d'activités

Pendant l'exercice 2013, les points suivants ont notamment été abordés :

- revue trimestrielle des comptes et de l'évaluation du portefeuille;
- refinancement de la dette et politique de couverture du risque de taux ;
- évolution du taux de vacance locative ;
- conséquences de l'intégration de la gestion technique des biens situés dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- suivi des recommandations du Commissaire concernant le contrôle des procédures internes ;
- plate-forme informatique de la société et sécurité informatique.

¹ En effet, le nombre moyen de salariés est inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice 2013 et le chiffre d'affaires net annuel de l'exercice 2013 est inférieur à € 50 millions.

Comité de nomination et de rémunération

Un seul Comité, regroupant à la fois les compétences en matière de nomination et de rémunération, a été constitué au sein de Home Invest Belgium.

Le Comité de nomination et de rémunération s'est réuni 5 fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- **Guy Van Wymersch-Moons** (jusqu'au 26/11/2013), Administrateur et Président du Comité de nomination et de rémunération
Présence au Comité durant l'exercice : 4/4
- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant et Président du Comité de nomination et de rémunération depuis le 26/11/2013
Présence au Comité durant l'exercice : 5/5
- **Luc Delfosse** (jusqu'au 26/11/2013), Administrateur indépendant.
Présence au Comité durant l'exercice : 4/4
- **Eric Spiessens** (depuis le 26/11/2013), Administrateur indépendant
Présence au Comité durant l'exercice : 1/1
- **Liévin Van Overstraeten** (depuis le 26/11/2013), Administrateur.
Présence au Comité durant l'exercice : 1/1

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

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

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

Rapport d'activités

Au cours de l'exercice 2013, il s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évolution de la composition du Conseil d'administration et la gender diversification ;
- le plan de succession du CEO ;
- l'évaluation des performances des membres du management exécutif pour l'année 2012 et la détermination de leurs honoraires variables pour cet exercice ;
- la détermination d'objectifs individuels pour les membres du management exécutif pour l'exercice 2013 ;
- les conditions d'engagement de Monsieur Alexander Hodac comme Chief Commercial Officer (en sa qualité de représentant de la SPRL AHO Consulting);

Tableau récapitulatif de la composition actuelle du Conseil d'administration et des Comités :

	Conseil d'administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération
Guillaume Botermans	Président et administrateur indépendant	Membre	Membre	Président
Wim Arousseau	Administrateur	-	-	-
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant	-	-	-
Eric Spiessens	Administrateur indépendant	-	Président	Membre
Johan Van Overstraeten	Administrateur	Président	-	
Liévin Van Overstraeten	Administrateur	-	Membre	Membre
Alain Verheulpen*	-	Membre	-	-

* représentant AXA Belgium

Membres honoraires du Conseil d'administration :

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

Management exécutif

Home Invest Belgium a désigné un management exécutif au sens de l'article 39 de la loi du 3 août 2012. Les responsabilités et le fonctionnement du management exécutif sont détaillés dans la Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium. Cette charte peut être consultée sur le site internet de la société www.homeinvestbelgium.be.

Durant l'exercice 2013,

- Alexander Hodac¹ a rejoint la sicafi en tant que Chief Commercial Officer (CCO), chargé d'identifier et d'analyser les opportunités en matière d'investissement et de désinvestissement de la sicafi. Avec l'accord de la FSMA, il a rejoint le Management exécutif de la société.

- Xavier Mertens, Chief Executive Officer de la société, a annoncé sa décision de quitter la société avec effet au 15 janvier 2014; il poursuit une collaboration en vue d'assurer la transition jusqu'en mai 2014.

Pour assurer la continuité et jusqu'à l'arrivée du nouveau CEO (Madame Sophie Lambrighs), la gestion journalière de la société a été confiée temporairement au **management exécutif**, à savoir:



	Alexander Hodac CCO ¹	Filip Van Wijnendaele COO ²	Jean-Luc Colson CFO ³
Début premier mandat	1 août 2013	16 juin 2011	21 janvier 2010
Adresse professionnelle	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles	Home Invest Belgium SA, boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles
Nombre d'actions HIB détenues	néant	néant	néant
Formation/ expérience	Ingénieur commercial (Solvay/ VUB), ayant travaillé auprès de Deloitte Corporate Finance- Real Estate (Senior Manager)	Licencié et agrégé en sciences commerciales et consulaires (HUB), DES en communication d'affaires (KUL), post-graduat en immobilier (KULAK), ayant rempli diverses fonctions à responsabilités, notamment chez Immobiliën Hugo Ceusters et la Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB)	Gradué en comptabilité (HEMES SAINTE MARIE), ayant rempli diverses fonctions financières notamment chez AXA Belgium, ING Real Estate et Home Invest Development ⁴
Autres mandats ⁵	néant	Administrateur de Home Invest Development SA et gérant de la SPRL Charlent 53 Freehold. Son représentant permanent, Filip Van Wijnendaele, a exercé un mandat de membre du Comité de direction dans la SA Immobiliën Hugo Ceusters	Gérant de la SPRL Charlent 53 Leasehold. Son représentant permanent, Jean-Luc Colson, a été administrateur de Home Invest Development*

1 En sa qualité de représentant permanent de la SPRL AHO Consulting.

2 En sa qualité de représentant permanent de la SPRL FWW Consult.

3 En sa qualité de représentant permanent de la SPRL Ylkatt.

4 Précédemment dénomée Home Invest Management

5 Il s'agit des mandats exercés par les membres du management exécutif dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années. Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

Le management exécutif assure la gestion journalière de la société, exécute la stratégie arrêtée par le Conseil d'administration et en fait rapport au Conseil d'administration.

Son rôle est multiple et consiste notamment dans les missions suivantes :

- la gestion du portefeuille immobilier de la société: la présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Comité d'investissement et au Conseil d'administration ainsi que la négociation et finalisation des contrats y afférents ; la location et le renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location; la gestion des litiges; le suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles ; le suivi et la coordination des projets de développement de projets pour compte propre, etc. ;
- l'optimisation du financement de la société : la conduite des négociations avec les institutions financières en matière de demandes de crédit, de refinancement et de souscription d'instruments de couverture de taux, etc. ;
- la gestion du personnel : le recrutement et le licenciement des membres du personnel qui ne font pas partie du management exécutif, la gestion de leurs contrats, la préparation des budgets et le suivi de l'organigramme ;
- la préparation des informations financières et autres en vue de leur remise au Conseil d'administration, aux actionnaires et aux autorités compétentes, conformément aux normes comptables applicables à la société, etc. ;
- la représentation externe de la sicafi envers les actionnaires, les autorités compétentes et les autorités de marché.

Les membres du management exécutif font l'objet d'une évaluation annuelle formelle par le Comité de nomination et de rémunération, dans le cadre de la détermination de leurs honoraires variables, sur base des objectifs et des critères déterminés en début d'année.

► Rapport de rémunération

Le rapport de rémunération a été arrêté par le Conseil d'administration en date du 26 mars 2014 et tient compte des recommandations du Comité de nomination et de rémunération.

Il reprend les informations préconisées par le Code belge de gouvernance d'entreprise (édition 2009) et dans l'article 96§3 alinéa 2 du Code des sociétés, tel qu'introduit par la loi du 6 avril 2010.

Rémunération des administrateurs non exécutifs

Aucun administrateur non exécutif ne bénéficie d'une rémunération fixe ou variable, de quelque nature que ce soit. Ils peuvent toutefois rentrer des notes de frais pour les dépenses exposées dans l'exercice de leur mandat et ils bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des différents Comités spécialisés. Ceux-ci étaient de € 500 par séance du Conseil et de € 300 par séance de Comité pour l'exercice écoulé.

Sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, ils sont portés à € 1 000 par séance du Conseil et de € 500 par séance de Comité à partir du 1er janvier 2014, étant donné la durée des réunions du Conseil d'administration et sur base d'un benchmark avec d'autres sociétés.

Les membres du management exécutif qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces indemnités.

15 ans

Jetons de présence des administrateurs non exécutifs pour l'exercice 2013 :

En €	Home Invest Belgium				Home Invest Development	Total
	Conseil d'administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Conseil d'administration	
Guillaume Botermans	7 000	3 300	1 200	1 500	1 500	14 500
Koen Dejonckheere	7 000	-	-	-	-	7 000
Luc Delfosse	6 000	-	-	1 200	1200	8 400
Eric Spiessens	6 500	-	900	300	-	7 700
Johan Van Overstraeten	7 000	3 300	-	-	1 500	11 800
Liévin Van Overstraeten	7 000	-	600	300	-	7 900
Guy Van Wymersch-Moons	5 500	-	1 200	1 200	-	7 900
Total	46 000	6 600	3 900	4 500	4 200	65 200

Rémunération du management exécutif pendant l'exercice 2013

- *Principe de base*: une juste rémunération de base, tenant compte du poids de la fonction, des connaissances requises, de l'importance de l'entreprise, majorée d'une rémunération variable plafonnée qui est fonction des résultats obtenus par rapport aux objectifs convenus. La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation, si possible mesurables, arrêtés en début d'exercice par le Conseil d'administration sur avis

du Comité de nomination et de rémunération. Le degré de réalisation des critères d'évaluation est évalué par le Conseil d'administration sur avis du Comité de nomination et de rémunération au début de l'exercice suivant, à la lumière des états financiers de l'exercice clôturé.

- *Importance relative des différentes composantes de la rémunération* : le Conseil plafonne les rémunérations variables attribuées à chaque membre du management exécutif.
- Il n'y a pas de *primes de performance* en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions.

Rémunération de l'Administrateur délégué, Xavier Mertens, dont la démission a pris effet le 15 janvier 2014

(dans le cadre de la convention d'entreprise conclue au mois de mai 2002 et de ses avenants, qui prennent définitivement fin le 31 mai 2014)

La convention prévoyait une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 270 000 (valeur 1/01/2009) et une rémunération variable pouvant aller de 0% à 28% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

M. Xavier Mertens bénéficiait en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et était défrayé pour les frais exposés pour le compte de la sicafi.

Exercice 2013

La rémunération de M. Xavier Mertens payée courant de l'exercice 2013 s'est élevée à € 341 406,86 (honoraires fixes de € 291 406,86 ; honoraires variables de € 50 000,00 attribués en 2013 pour l'exercice 2012).

Sa rémunération variable est déterminée sur base des 5 critères suivants :

- la gestion du taux d'occupation des immeubles ;
- l'accélération du processus de cession d'immeubles/terrains ;
- l'implémentation des autres axes stratégiques arrêtés par le Conseil ;
- le Corporate Management en général et
- la communication vers l'extérieur.

Plan de pension, assurances complémentaires ou d'autres avantages : nihil

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

Conformément aux dispositions contractuelles la société paiera sur l'exercice 2014 un solde de compte de € 466 988,26.

Ces dispositions contractuelles divergeaient potentiellement¹ des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprises (édition 2009). Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération et de l'expérience acquise, le Conseil d'administration estimait que ces dispositions étaient équilibrées.

¹ En cas de conversion de la période de préavis, ou d'une partie de celle-ci, en indemnité de rupture, l'indemnité maximale de 12 mois préconisée par le Code belge de gouvernance d'entreprises (édition 2009) pourrait être dépassée.

Rémunération du Chief Financial Officer (CFO), Jean-Luc Colson

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 21 janvier 2010 avec la SPRLu Ylkatt)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 144 000 (valeur 1/03/2013) et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 16% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Il bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la sicafi.

Exercice 2013

La rémunération du CFO, M. Jean-Luc Colson, à charge de l'exercice 2013 s'est élevée à € 165 199,14 (honoraires fixes de € 146 359,14 ; honoraires variables de € 18 480 attribués en 2013 pour l'exercice 2012).

Sa rémunération variable est déterminée sur base de l'application des 5 critères suivants au cours de l'exercice considéré :

- la mise en oeuvre de la politique de cession d'immeubles ;
- la gestion des impayés ;
- la supervision de la gestion administrative des ressources humaines et de l'organisation informatique, le reporting interne et celui pour le Conseil d'administration ;
- le contrôle de la marge opérationnelle ;
- la croissance du portefeuille.

Plan de pension, assurances complémentaires ou d'autres avantages : nihil

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

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la SPRLu Ylkatt prévoit, en cas de rupture du contrat par la sicafi, un préavis de neuf mois à majorer d'une indemnité de rupture de trois mois. La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir.

L'indemnité de rupture de trois mois sera majorée d'un demi mois par année de prestations de services, sans pouvoir

dépasser un total de neuf mois. Cette indemnité sera calculée en tenant compte tant de la rémunération fixe que de la rémunération variable.

Ces dispositions contractuelles divergent potentiellement¹ des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprises. Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération et de l'expérience acquise, le Conseil d'administration estime que ces dispositions sont équilibrées.

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

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 5 mars 2011 avec la SPRLu FVW Consult)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 144 000 (valeur 1/03/2011) et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 16% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Il bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la sicafi.

Exercice 2013

La rémunération du COO, M.Filip Van Wijnendaele, à charge de l'exercice 2013 s'est élevée à € 174 015,92 (honoraires fixes de € 151 150,92 ; honoraires variables de € 22 865 attribués en 2013 pour l'exercice 2012).

Sa rémunération variable est déterminée sur base de l'application des 7 critères d'évaluation suivants au cours de l'exercice considéré :

- la gestion du taux d'occupation ;
- le contrôle de la marge opérationnelle ;
- le contrôle des frais techniques ;
- la gestion des impayés ;
- la réalisation de la politique de cession ;
- l'insourcing de la gestion technique des immeubles à Bruxelles ;
- la croissance du portefeuille.

Plan de pension, assurances complémentaires ou d'autres avantages : nihil

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

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la SPRLu FVW Consult prévoit, en cas de rupture du contrat par la sicafi, un préavis de trois mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum, et une indemnité de rupture de quatre mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum. Cette indemnité sera calculée en tenant compte tant de la rémunération fixe que de la rémunération variable.

La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

Rémunération du Chief Commercial Officer (CCO), Alexander Hodac

(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 26 avril 2013 avec la SPRLu AHO Consulting)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, de € 150 000 et une rémunération variable pouvant aller de 5% à 16% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Il bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayé pour les frais exposés pour le compte de la sicafi.

Exercice 2013

La rémunération du CCO, M.Alexander Hodac, à charge de l'exercice 2013 s'est élevée à € 62 500 (honoraires fixes).

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

- la mise en oeuvre de la politique de cession d'immeubles ;
- la gestion du taux d'occupation ;
- le contrôle de la marge opérationnelle ;
- la croissance du portefeuille.

¹ En cas de conversion de la période de préavis, ou d'une partie de celle-ci, en indemnité de rupture, l'indemnité maximale de 12 mois préconisée par le Code belge de gouvernance d'entreprises (édition 2009) pourrait être dépassée.

Plan de pension, assurances complémentaires ou d'autres avantages : nihil

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

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention d'entreprise conclue avec la SPRLu AHO Consulting prévoit, en cas de rupture du contrat par la sicafi, un préavis de trois mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum, et une indemnité de rupture de trois mois, à majorer d'un mois par année de prestations de services, avec un total de six mois maximum. Elle sera calculée en tenant compte tant de la rémunération fixe ainsi que de la rémunération variable. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprises.

La société n'a pas à ce jour l'intention d'apporter de modifications importantes à sa politique de rémunération au cours des deux prochains exercices.

Equipe de gestion

Le management exécutif anime une équipe de 23 personnes au 31 décembre 2013.

La sicafi fait régulièrement appel à des agents immobiliers spécialisés en vue de mener à bien la location de ses immeubles ou leur mise en vente. Cela n'empêche pas la société de se charger elle-même de la location et de la vente de certaines surfaces de son portefeuille immobilier. Les agents immobiliers auxquels la société fait appel sont sélectionnés avec soin en fonction de la localisation de l'immeuble, de son positionnement et du type de clientèle recherché.

Dans le courant de l'exercice 2013, Home Invest Belgium a intégré la gestion technique de la plupart de ses immeubles en Région Bruxelloise. Les immeubles qui ne sont pas gérés en interne au niveau technique restent bien évidemment gérés par des gérants et des syndics extérieurs.

Une attention particulière est apportée à la réputation de sérieux et de probité de ces différents intervenants, en accord avec les valeurs éthiques appliquées par la sicafi dans le cadre de sa responsabilité sociétale.



Autres intervenants

Commissaire

Monsieur Karel Nijs, réviseur d'entreprises, lié à la SCRL Grant Thornton Réviseurs d'entreprises, établie à 2600 Anvers, Potvlietlaan 6, agit comme commissaire de Home Invest Belgium. Il est agréé par la FSMA et certifie notamment les comptes annuels de la Sicafi et revoie ses comptes semestriels.

Avec l'approbation de la FSMA, son mandat a été renouvelé pour une durée de 3 ans lors de l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2013 et ses émoluments ont été fixé à € 26 800 sur une base annuelle, à augmenter de la TVA et à indexer.

(€ - TVA comprise)	2013	2012
Emoluments du commissaire (base statutaire)		
Emoluments pour l'exercice du mandat de commissaire	32 428	29 040
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières		
Autres missions d'attestation		
Autres missions extérieures à la mission de révision	1 815	4 359
Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié		
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières		
Missions de conseils fiscaux	0	1 571
TOTAL	34 243	34 970

Le Commissaire a examiné le présent rapport de gestion et a confirmé que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes par rapport aux informations dont il a eu connaissance dans le cadre de son mandat.

Son rapport est intégré à celui relatif aux comptes annuels consolidés, repris dans la partie « Etats financiers » ci-après.

Expert immobilier

La SA Winssinger & Associés (RPM Bruxelles : 0422.118.165), ayant son siège social chaussée de La Hulpe 166 à 1170 Bruxelles, Belgique (tél.: +32 (0)2 629 02 90), représentée par Monsieur Geoffroy Regout, agit comme expert immobilier indépendant de la société et réalise l'évaluation trimestrielle des biens immobiliers, ainsi qu'au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeubles, ou de la fusion/scission de société(s) immobilière(s) avec la sicafi ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la sicafi par d'autres moyens.

Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

Surfaces à expertiser	par m ² expertisé
≤ 125 000 m ²	€ 0,40
> 125 000 et ≤ 175 000 m ²	€ 0,35
> 175 000 m ²	€ 0,30

Service financier

Fortis Banque SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), située à 1000 Bruxelles, rue Montagne du Parc 3 (tél : +32 (0)2 565 11 11) est la banque centralisatrice chargée du service financier des actions de Home Invest Belgium (paiement des dividendes, souscription à des augmentations de capital, convocation aux Assemblées générales).

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

Titres dématérialisés	0,2% de la valeur nette du coupon mis en paiement
-----------------------	---

Banque dépositaire

L'obligation d'avoir une banque dépositaire ayant été supprimée par l'arrêté royal du 7 décembre 2010, Home Invest Belgium a mis fin à la convention avec Fortis Banque SA avec effet au 1er juillet 2011.

Liquidity provider

La Banque Degroof et ING Equity Markets interviennent en qualité de « liquidity provider » de l'action Home Invest Belgium.

► Réglementations et procédures

Prévention des conflits d'intérêt

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux **articles 523 et 524 du Code des sociétés**, ainsi qu'à l'**article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010**.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application de l'article 523 et 524 du Code des sociétés ni à l'application de l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

D'autres règles de prévention de conflits d'intérêts sont prévues dans la **Charte de gouvernance d'entreprise¹** de Home Invest Belgium à laquelle tous les administrateurs de la sicafi ont adhéré. Cette Charte prévoit notamment à l'article 4.8: « (...) Si Home Invest Belgium se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas visée par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Home Invest Belgium estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération et de prendre part au vote. (...) » Des cumuls de mandats ou de fonctions peuvent également donner lieu à des conflits d'intérêts. En fonction de circonstances concrètes,

- si des transactions se produisent entre Home Invest Belgium et VOP SA dont Monsieur Liévin Van Overstraeten est l'administrateur délégué et Monsieur Johan Van Overstraeten est administrateur, VOP SA aurait un intérêt opposé à celui de Home Invest Belgium.

- si des transactions se produisent entre Home Invest Belgium et Axa Belgium dont Monsieur Wim Arousseau est le Chief Investment Officer, Axa Belgium aurait un intérêt opposé à celui de Home Invest Belgium.

Le management exécutif est soumis aux mêmes règles en matière de conflits d'intérêts que le Conseil d'administration. De même, Home Invest Belgium veille à demander à ses principaux fournisseurs de services d'adhérer à la Charte de gouvernance d'entreprise en matière de prévention de conflits d'intérêts et de délits d'initiés. Pour ce qui concerne plus particulièrement l'expert immobilier agréé de la sicafi, la convention conclue avec Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de conflit d'intérêts, l'évaluation initiale du bien immobilier sera confiée à un autre expert immobilier.

Prévention des délits d'initiés

Compte tenu de la réputation d'intégrité de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration a mis en place un **Code de conduite²** applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la sicafi par des administrateurs et des collaborateurs de la sicafi et de ses filiales.

Ce Code prévoit entre autres :

- la réalisation d'un calendrier des périodes au cours desquelles l'exécution de transactions en bourse sur les actions de la sicafi n'est pas autorisée : par exemple, entre le moment où les administrateurs prennent connaissance des résultats financiers et le 5e jour ouvrable suivant leur date de publication (« périodes fermées ») ;
- l'obligation de notification écrite préalable au Compliance Officer, avant toute transaction portant sur des actions de la sicafi.

Durant l'exercice écoulé, les fonctions de **Compliance Officer** ont été assurées par le Président du Conseil d'administration respectivement par Monsieur Guy Van Wymersch-Moons (jusqu'au 26/11/2013) et par Monsieur Guillaume Botermans (à partir du 26/11/2013). Pour ce qui concerne les transactions éventuelles que le Président du Conseil d'administration souhaiterait lui-même effectuer, M. Eric Spiessens, Président du Comité d'audit, interviendra en qualité de Compliance Officer.

Recherche et développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2013.

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

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

Informations sur l'existence de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la sicafi

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

Les objectifs et la politique de la société en matière de gestion des risques financiers, l'exposition de la société aux risques de crédit, de prix, de liquidité et de trésorerie ainsi que les instruments financiers et leur utilisation, sont décrits dans la partie « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

Informations dans le cadre de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé¹

Les informations reprises ci-après constituent les explications sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition sur les actions de Home Invest Belgium, tels que visés dans l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007:

- au 31 décembre 2013, le capital social de Home Invest Belgium est représenté par 3 056 143 actions ordinaires², entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. La structure de l'actionnariat est reprise dans la partie «Home Invest Belgium en bourse»;
 - il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres ;
 - il n'y a pas de détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux ;
 - il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel ;
 - il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote ;
 - à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a pas d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote ;
 - les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont celles reprises dans les statuts de la société et dans la Charte de gouvernance d'entreprise.
- les règles applicables à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont celles reprises dans les statuts de la société, qui tiennent compte de la législation applicable en la matière (le Code des sociétés, la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi) ;
 - conformément à l'article 6 des statuts de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration est autorisé à :
 - augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social dans le cadre du capital autorisé à concurrence de maximum € 74 401 221,91. Cette autorisation a été donnée pour une durée de 5 ans ayant pris cours le 17 janvier 2012. Au cours de l'exercice 2013, il n'y a pas eu d'utilisation du capital autorisé. A la date du 31 décembre 2013, le capital autorisé encore disponible s'élevait par conséquent à € 74 401 221,91 ;
 - procéder à l'acquisition ou à la prise en gage d'actions propres dans les limites prévues à l'article 6.3 des statuts qui prévoit :
 - a) d'une part, la possibilité, pendant une période de 5 ans ayant pris cours le 17 janvier 2012, d'acquérir des actions de la sicafi à un prix unitaire de minimum 80% de la dernière valeur nette d'inventaire publiée, et de maximum 105% de ladite valeur, avec un maximum de 10% du total des actions émises, et
 - b) d'autre part, la possibilité, pendant une période de 3 ans ayant pris cours le 17 janvier 2012, d'acquérir des actions de la société, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à celle-ci un dommage grave et imminent.
 - Il n'y a pas d'accords importants auxquels Home Invest Belgium est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat, à l'exception d'une clause dite de « changement de contrôle » dans la convention de crédit conclue avec la banque LB Lux et dans celle conclue avec la banque Degroof permettant respectivement à la banque LB Lux et à la banque Degroof de résilier anticipativement la convention de crédit en cas de changement de contrôle.
 - Il n'y a pas d'accords entre Home Invest Belgium et les membres de son Conseil d'administration ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

¹ Voir également la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et l'article 21.2.6 de l'Annexe du Règlement Prospectus 809/2004.

² Dont 12 912 actions en auto-contrôle détenues par Home Invest Development SA, filiale à 100% de Home Invest Belgium.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

La mission de Home Invest Belgium consiste à proposer des logements décentes à la population tout en veillant aux intérêts de ses actionnaires. Pour ce faire, la sicafi se reconnaît des responsabilités dans les contextes tant **environnementaux** qu'**humains** au sein desquels elle accomplit cette mission. Cette reconnaissance correspond par ailleurs à la prise en considération des critères sociaux, environnementaux et éthiques prescrits par l'article 88 de la loi du 3 août 2012.

Contexte environnemental

L'action responsable de Home Invest Belgium est surtout perceptible au niveau de la *gestion de son patrimoine en exploitation et de ses décisions d'investissement*. 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 rationnelle mais permanente à des impératifs financiers ; ainsi peut-il parfois être plus judicieux de se séparer d'un immeuble vieillissant plutôt que d'exposer des frais importants pour pallier les prestations énergétiques jugées insuffisantes. Cette politique d'investissements et d'arbitrage actif du portefeuille repose sur une évaluation périodique détaillée du portefeuille. En cas de décision d'investissement dans des actifs neufs, la qualité de la nouvelle acquisition ou du projet à développer, appelés à assurer des revenus locatifs sur une longue période, sera à l'évidence aux meilleures normes environnementales du moment.

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

Contexte humain

La sicafi reconnaît essentiellement deux groupes d'individus avec lesquels elle est en relation étroite et envers lesquels elle a des responsabilités : ses locataires et son personnel.

- **Envers ses locataires** : par le nombre relativement important de locataires avec lesquels elle traite, représentant plus de 1300 ménages, Home Invest Belgium se trouve en position privilégiée pour leur transmettre un certain nombre de valeurs auxquelles elle souscrit, bien entendu dans les limites d'une relation correcte entre bailleur et locataire. Dans un même ordre d'esprit, on rappellera la participation de la sicafi au projet de mobilité « verte » initié par D'Ieteren Auto (www.mymove.eu) courant 2011 dans l'immeuble « Birch House » et visant à inciter les occupants à organiser leur déplacements en commun au moyen de véhicules électriques et/ou « verts ».
- **Envers son personnel** : la sicafi est très consciente du fait que sa mission dans le domaine du logement ne pourra être remplie efficacement qu'au moyen de l'implication journalière et motivée de son personnel ; **il s'agit assurément de son capital le plus précieux et le seul à lui permettre d'exceller dans le marché au sein duquel elle opère**. Elle a dès lors à cœur de mettre en œuvre tous les outils disponibles pour favoriser le développement personnel de ses collaborateurs. L'équipe étant restreinte (23 personnes hors management exécutif au 31 décembre 2013), l'accent est mis sur des lignes de communication courtes ainsi que sur un travail d'équipe interactif et dynamique ; chaque membre de l'équipe fait par ailleurs l'objet d'une évaluation annuelle approfondie par le management exécutif sur base des tâches imparties précédemment et des objectifs fixés pour l'année suivante.

Dans le contexte humain considéré de manière large, Home Invest Belgium entend appliquer dans tous les rouages de son fonctionnement un certain nombre de valeurs éthiques qui lui sont essentielles, à savoir, les valeurs d'honnêteté, d'intégrité et d'équité. Le respect de ces valeurs est à ses yeux essentiel

15 ans

pour lui permettre de remplir correctement sa mission au bénéfice de l'ensemble de ses « stakeholders ».

Ces valeurs sont reconnues et suivies tant au niveau du Conseil d'administration que du management exécutif et de l'ensemble du personnel et dès lors dans toutes les actions entreprises par la sicafi.

LES ERABLES (WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT)



BELLIARD 21 (BRUXELLES)



RIJCKMANS (UCCLE)



RIJCKMANS (UCCLE)

facteurs de risque

historique

rapport de gestion

HLB en bourse

rapport immobilier

états financiers

document permanent



HIB en bourse





HOME INVEST BELGIUM en bourse

EVOLUTION DE L'ACTION

+8%

progression en 2013

L'action Home Invest Belgium - reprise depuis le 24 juin 2013 dans le BEL Mid Index¹ - a connu en 2013 une **progression notable de 8%** entre le 2 janvier 2013 (cours de clôture à € 70,60) et le 31 décembre 2013 (cours de clôture à € 76), sans tenir compte du dividende distribué au mois de mai 2013.

L'action Home Invest Belgium a affiché une hausse significative pendant les 5 premiers mois de l'année, atteignant un maximum de € 82,35 le 13 mai 2013, avant de redescendre début juin pour rester globalement stable durant les mois suivants de l'exercice à un cours moyen de € 75,60. La moyenne totale des cours de clôture de l'exercice 2013 a été de € 76,03.

Evolution du cours de bourse depuis l'introduction en bourse 1999-2013



¹ L'indice BEL Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20 ayant une capitalisation boursière calculée sur le free float supérieure à l'indice BEL20 multiplié par € 55 000 et affichant un taux de vélocité sur le free float d'au moins 15%.

15 ans

Sur base du dernier cours de clôture de l'année 2013 (€ 76), le dividende proposé représente un **rendement de 4,61%** (à comparer avec un rendement en 2012 de 4,58% et en 2011 de 4,68%), alors que la moyenne des taux OLO à 5 ans s'élevait à 1,3% au 31 décembre 2013.

La **liquidité** du titre est en baisse, avec une moyenne journalière de 701 actions par séance de cotation sur l'ensemble de l'exercice 2013 (vs une moyenne journalière de respectivement 1 136 actions et 902 actions pendant l'exercice 2012 et l'exercice 2011).

Evolution des indices BEL 20 – EPRA Belgium¹

La bonne performance de l'action Home Invest Belgium au cours de l'exercice 2013 (progression de + 8%) est à comparer avec l'évolution de l'indice du BEL20 (progression de + 16,2%) et avec l'ensemble du secteur des sicafi belges, reflété par l'indice sectoriel EPRA Belgium (progression de + 1,5%) au

cours de la même période.

Le graphe ci-après illustre l'excellente performance boursière de l'action Home Invest Belgium par rapport à celle de l'indice EPRA Belgium ou celle du BEL 20, et ce depuis le mois de juin 1999.

Comparaison de l'évolution boursière: Home Invest Belgium - BEL 20 - Indice EPRA Belgium depuis l'introduction en Bourse



¹ Des informations complémentaires sur les indices EPRA Belgium et BEL 20 peuvent être obtenues auprès des services de NYSE Euronext Brussels pour ce qui concerne l'indice BEL 20 et par consultation du site www.epra.com pour ce qui concerne l'indice EPRA Belgium.

Evolution du cours de bourse par rapport à la valeur nette d'inventaire



Au cours de l'exercice 2013, la valeur nette d'inventaire a connu une progression de 9% par rapport à son niveau en début d'exercice, en passant de € 58,73 à € 64,10 au 31 décembre 2013.

Cette évolution positive - qui s'est surtout manifestée à partir du second semestre - est due pour l'essentiel aux bons résultats dégagés par deux des métiers de base de la sicafi, à savoir, la location immobilière d'une part et l'arbitrage piloté de certains immeubles d'autre part.

A noter que la valeur nette d'inventaire par action est maintenant supérieure de 86% à son niveau de € 34,46 lors

de l'introduction en bourse en juin 1999. Cette évolution reflète la qualité des investissements immobiliers négociés par Home Invest Belgium et de celle de la gestion de ses actifs, tant en termes d'entretien, de rénovation que de timing des ventes.

L'action Home Invest Belgium s'est traitée avec une prime par rapport à la valeur nette d'inventaire publiée, et ce au cours de l'ensemble de l'exercice 2013. A la date du 31 décembre 2013, le cours de clôture s'élevait à € 76 et présentait une prime de 18,6% par rapport à la valeur nette d'inventaire de fin d'exercice. Cette prime illustre une nouvelle fois la confiance de l'actionnaire dans les performances significatives dégagées par un investissement en actions Home Invest Belgium.

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION AU 31 DÉCEMBRE 2013

ISIN BE0003760742	2013	2012	2011	2010
Cours de bourse (en €)				
Le plus élevé	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Le plus bas	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Au dernier jour de l'exercice	€76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Cours moyen	€76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Rendement du dividende brut¹	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividende (en €)				
Brut	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Net ²	€ 2,9750	€ 2,25	€ 3,00	€ 2,75
Volume				
Volume journalier moyen	703	1 136	902	833
Volume annuel	179 166	289 644	222 912	201 493
Nombre d'actions total au 31 décembre	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Capitalisation boursière au 31 décembre	€ 232 millions	€ 217 millions	€ 197 millions	€ 171 millions
Free float	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Vélocité³	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Pay out ratio (au niveau statutaire)	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%

- 1 Dividende brut de l'exercice divisé par le dernier cours de bourse de l'exercice.
- 2 Le précompte mobilier est de 15% depuis le 1er janvier 2013.
- 3 Nombre d'actions traitées / free float.



GALERIE DE L'ANGE (NAMUR)



YSER (ETTERBEEK)

DIVIDENDE

Home Invest Belgium s'attache à offrir à ses actionnaires, sur une longue période, un dividende en augmentation au moins égale sinon supérieure à l'inflation. Entre 2000 et 2013, le dividende net est ainsi passé de € 1,96 à € 3,50 par action, soit une augmentation de 78,6% en l'espace de 14 ans et demi, ou encore une hausse annuelle moyenne de 5,4%.

Pour l'exercice 2013, **le dividende proposé de € 3,50 brut** affiche une nouvelle fois une croissance remarquable de 7,7% par rapport à celui de € 3,25 brut distribué au titre de l'exercice 2012, le taux de distribution restant à un niveau raisonnable de 93,03%.

La croissance dividendaire, notablement plus forte depuis 4 ans, est rendue possible par la montée en puissance du volume des arbitrages sur portefeuille, pour lesquels le Conseil s'est fixé un objectif de minimum 4% l'an.

Suivant la nouvelle législation en vigueur depuis le 1er janvier 2013 (Loi-programme du 27 décembre 2012), le dividende proposé de € 3,50 est soumis à un précompte mobilier de 15%, de sorte que le dividende net proposé se montera à € 2,9750. Pour plus d'informations sur le régime fiscal applicable aux dividendes depuis le 1er janvier 2013, voir le chapitre « Document Permanent » - « La sicafi et son régime fiscal ».

A noter que, depuis la création de la sicafi, une partie non négligeable des bénéfices de chaque exercice a été reportée à nouveau, pour s'élever actuellement au niveau consolidé à € 4,09 par action, avant affectation bénéficiaire des résultats 2013, ce qui devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

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 d'inventaire 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 sicafi, 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 « Investment Rate of Return »)

calculé sur la période de 14 ans et demi s'élèverait à 14,07%, et ce, malgré la faible performance enregistrée au cours des exercices 2008 et 2009.

De même, le return de l'actionnaire de Home Invest Belgium, qui n'aurait pas réinvesti ses dividendes chaque année, s'établit néanmoins à une moyenne remarquable de 12,48% par an sur la période 1999/2013.

Ce return ne peut être comparé tel quel à ceux de la majorité des autres sicafi, en raison du fait que ces derniers sont calculés avant précompte mobilier sur les dividendes, alors que jusque fin 2012, le dividende de Home Invest Belgium était exonéré de précompte mobilier (15% depuis le 1er janvier 2013).

	Return (€) ¹	Valeur nette d'inventaire dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut/net	Return par action ²	Return en % pour l'actionnaire ³
Comptes Consolidés en IFRS	31/12/13	60,60	5,12	3,50	8,62	15,54%
	31/12/12	55,48	0,90	3,25	4,15	7,60%
	31/12/11	54,58	2,65	3,00	5,65	10,88%
	31/12/10	51,93	1,42	2,75	4,17	8,26%
	31/12/09	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14%
	31/12/08	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36%
	31/12/07	52,52	3,21	2,30	5,51	11,17%
	31/12/06	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16%
	31/12/05	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47%
Comptes statutaires en Belgian GAAP	31/12/05	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41% ⁴
	31/05/04	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
	31/05/03	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
	31/05/02	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
	31/05/01	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
	31/05/00	35,76	1,30	1,96	3,26	9,46%
	1/06/1999	34,46				

- 1 Sur base de chiffres consolidés à partir de 2005.
- 2 Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette d'inventaire pendant l'exercice.
- 3 Idem, divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice.
- 4 Ramené sur douze mois (12/19ème).

Comparaison de l'évolution du return de Home Invest Belgium par rapport aux indices return immobiliers et aux indices return boursiers



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUXELLES)



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUXELLES)



CLOS DE LA PÉPINIÈRE (BRUXELLES)



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN (BRUXELLES)

ACTIONNARIAT¹ AU 31 DÉCEMBRE 2013

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten	804 809	26,33%
COCKY S.A. ²	110	0,00%
Mr Liévin Van Overstraeten	128 671	4,21%
Mr Antoon Van Overstraeten	127 715	4,18%
Mr Hans Van Overstraeten	132 346	4,33%
Mr Johan Van Overstraeten	128 944	4,22%
Mr Bart Van Overstraeten	128 568	4,21%
Stavos Luxembourg	118 455	3,88%
VOP NV	40 000	1,31%
AXA Belgium	433 164	14,17%
Les Assurances Fédérales	105 296	3,45%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,36%
Mr S. Van Overtveldt	51 396	1,68%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,68%
Autres actionnaires nominatifs	74 733	2,45%
Total connu	1 520 794	49,76%
Free Float	1 535 349	50,24%
Total général	3 056 143	100,00%

1 Situation sur base des déclarations de transparence reçues par Home Invest Belgium SA et sur base des informations reprises dans le registre nominatif et/ou communiquées par les actionnaires détenant plus de 3% du capital de la société.

2 Dont les actionnaires sont : Messieurs Liévin Van Overstraeten, Antoon Van Overstraeten, Johan Van Overstraeten, Hans Van Overstraeten et Bart Van Overstraeten.

Il est précisé que :

- toutes les actions bénéficient des mêmes droits de vote ;
- Home Invest Development SA, filiale à 100% de la sicafi, détient 12 912 actions Home Invest Belgium.



JOURDAN 85 (SAINT-GILLES)



JOURDAN MONNAIES (SAINT-GILLES)

PROFIL DES INVESTISSEURS EN ACTIONS HOME INVEST BELGIUM

Compte tenu du régime légal favorable des sicafi en général, et des sicafi résidentielles en particulier, l'action Home Invest Belgium peut constituer **un véhicule de placement intéressant** tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

Par comparaison à une détention directe d'immeubles résidentiels, le placement en actions Home Invest Belgium présente en effet plusieurs avantages. Il permet :

- de se libérer des contraintes découlant de la gestion directe d'immeubles résidentiels ; celle-ci devient plus lourde notamment au regard des contraintes administratives et techniques croissantes ; de même les risques de vacance locative ou de défaut de paiement vont en augmentant ;
- de bénéficier des avantages offerts par ce type de placement : une bonne répartition du risque d'investissement, le professionnalisme de la gestion, une grande transparence de la gestion de la sicafi grâce à sa gouvernance d'entreprise et des dispositions favorables aux plans juridique et fiscal (pour plus de détails : voir la partie du présent rapport financier annuel intitulée « Document Permanent ») ;
- de bénéficier d'une liquidité améliorée évidente de son patrimoine compte tenu de la cotation en bourse des titres de la sicafi.



SIPPELBERG (MOLENBEEK-SAINT-JEAN)



YSER (ETTERBEEK)

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2014

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 3 avril 2014
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2013	mardi 6 mai 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2014	mardi 6 mai 2014
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2013	vendredi 16 mai 2014
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2014	vendredi 29 août 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2014	vendredi 14 novembre 2014

2015

Communiqué annuel de l'exercice 2014	vendredi 27 février 2015
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 2 avril 2015
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2014	mardi 5 mai 2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2015	mardi 5 mai 2015
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2014	vendredi 15 mai 2015

facteurs de risque

historique

rapport de gestion

HI3 en bourse

rapport immobilier

états financiers

document permanent



ODON WARLAND-BULINS (JETTE)



COLUMBUS (JAMBES)





rapport
immobilier



Rapport immobilier

ETAT DU MARCHE IMMOBILIER RESIDENTIEL EN BELGIQUE¹

SOURCE: EXPERT INDÉPENDANT WINSSINGER & ASSOCIES SA

► Situation économique

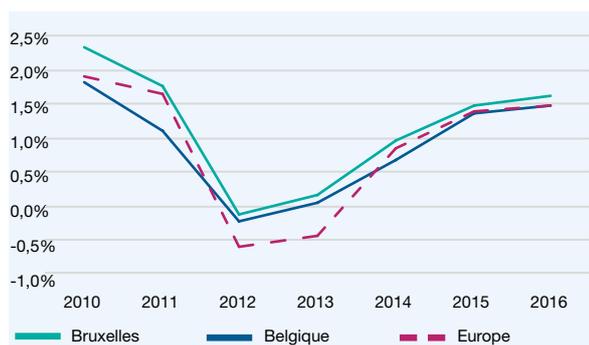
L'économie belge a montré des signes de reprise économique tout au long de l'année 2013. 2014 devrait confirmer davantage cette tendance.

Les indicateurs macroéconomiques belges se sont améliorés tout au long de l'année 2013, suivant la tendance européenne générale.

Les indicateurs macroéconomiques sont plus positifs qu'il y a un an dès lors que les risques d'éclatement de la zone euro ont quasi disparu et que les marchés financiers montrent des signes de consolidation.

Après une année 2013 marquée par une très légère **croissance du PIB**, l'économie belge devrait afficher une croissance du PIB dans les années à venir, s'établissant en-dessous de 1% en 2014 et pouvant même atteindre 1,5% en 2015.

Evolution du PIB



Source: Oxford Economics, Décembre 2013

Tout au long de l'année 2013, l'amélioration des conditions économiques a eu un impact positif sur les **indices de confiance des consommateurs et des entreprises**.

- La confiance des consommateurs est à son plus haut

niveau depuis juillet 2011. Les ménages ont un regard plus positif sur la situation économique et sur leurs conditions financières et capacités d'épargne. Ils demeurent cependant plus prudents concernant le taux de chômage et son évolution.

- Les entreprises se montrent également plus confiantes en l'avenir qu'il y a un an, même si certaines détériorations ont été enregistrées en décembre, surtout dans le secteur de la construction.

Indice de confiance des consommateurs et des entreprises



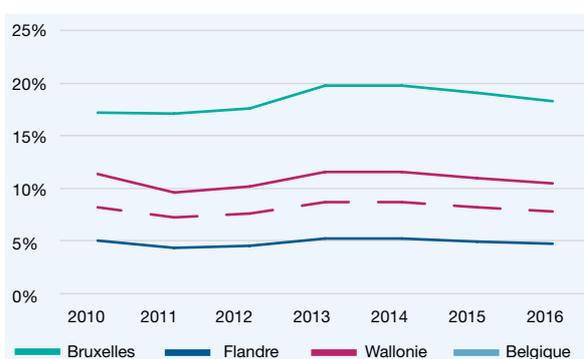
Source: National Bank of Belgium, Décembre 2013

Malgré l'amélioration des conditions économiques générales, le **taux de chômage** a augmenté dans la zone euro en 2013 pour atteindre 12% à la fin de l'année (comparé à 11,4% à la fin 2012). Le taux de chômage a également augmenté en Belgique au cours de l'année pour s'établir à 8,7% fin décembre (venant de 7,6% en 2012). Les prévisions de croissance macroéconomiques n'auront qu'un impact limité sur l'inversion de la courbe du chômage qui devrait seulement légèrement diminuer en 2014. L'impact devrait être plus prononcé à partir de 2015. Les disparités régionales demeurent importantes et devraient perdurer dans les années à venir.

¹ L'état du marché résidentiel en Belgique reprend le texte du rapport de l'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium (Winssinger & Associés SA), reproduit avec son accord.

A Bruxelles, le taux de chômage est un des problèmes majeurs puisqu'il culmine à près de 20% et touche particulièrement les jeunes. Ce taux devrait se stabiliser en 2014 pour ensuite diminuer à partir de 2015. Les politiques d'aides à l'emploi et de lutte contre le chômage constitueront très certainement le défi majeur du prochain gouvernement régional.

Taux de chômage



Source: Oxford Economics, Décembre 2013

Le taux d'emploi a diminué en Belgique en 2013, excepté à Bruxelles où il a connu une légère augmentation. Ce taux devrait toutefois augmenter à nouveau pour la Belgique dans son ensemble dès 2014.

Evolution de l'emploi



Source: Oxford Economics, Décembre 2013

En 2013, le Gouvernement fédéral a pris d'importantes décisions budgétaires, notamment en décidant de vendre ses parts dans BNP Paribas et de céder les créances du Berlaymont à l'assureur AG. Ces deux mesures ont permis

de faire des économies substantielles et de **réduire la dette publique belge** sous le seuil symbolique des 100% du PIB. Les décisions budgétaires de 2014 et 2015 devraient confirmer cette tendance.

Après la diminution des **taux des bonds** à 5 ans, enregistrée entre novembre 2011 et janvier 2013, ceux-ci sont restés stables tout au long de l'année 2013. Fin décembre, ils atteignent un niveau de 1,3%, un niveau comparable aux bonds allemands.

Evolution des bonds à 5 ans



Source: Bloomberg, Décembre 2013

Les élections de mai 2014 seront un moment décisif pour les marchés et pour le pays en général. Les difficultés politiques rencontrées après les élections de 2010 et les 541 jours qui auront été nécessaires à la formation d'un Gouvernement avait en effet mené à une hausse significative des taux, ce qui avait notamment contribué à augmenter substantiellement les intérêts liés à la dette publique. Selon les prévisions, une augmentation des taux des bonds à 10 ans de 1% coûterait plus de 300 millions d'euros à l'Etat.

Les principaux indicateurs macroéconomiques devraient évoluer de la même façon **entre les trois régions** du pays au cours des prochaines années, à l'exception du taux de croissance de la population et de l'évolution du taux de chômage. En effet, Bruxelles devrait connaître une croissance de la population beaucoup plus soutenue que la Flandre et la Wallonie. Le taux de chômage, déjà nettement supérieur à Bruxelles, devrait également augmenter davantage que dans les deux autres régions.

facteurs de risque

historique

rapport de gestion

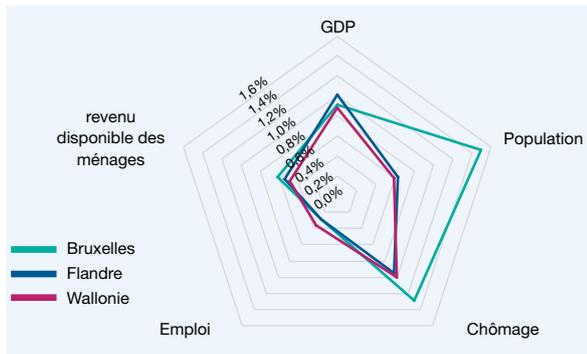
HRB en bourse

rapport immobilier

états financiers

document permanent

Principaux indicateurs économiques, croissance annuelle moyenne 2013-2016



Source: Oxford Economics, Décembre 2013

Après deux années marquées par une **inflation** supérieure à 2,5%, celle-ci est descendue depuis juillet 2012 pour s'établir à un niveau moyen de 0,9% en 2013. L'inflation a été très faible dans toute la zone Euro au cours de l'année écoulée, s'établissant à 0,8%, son plus bas niveau depuis le début des années 90. L'inflation devrait rester à un niveau relativement faible au cours des deux prochaines années, tant en Belgique qu'en Europe.

L'**indice** santé suit exactement les mêmes tendances que l'inflation. Il s'élève à +/- 1% en 2013 et devrait rester à ce niveau jusque fin 2014.

Evolution de l'inflation et de l'indice santé



Source: Bureau Fédéral du Plan, Décembre 2013

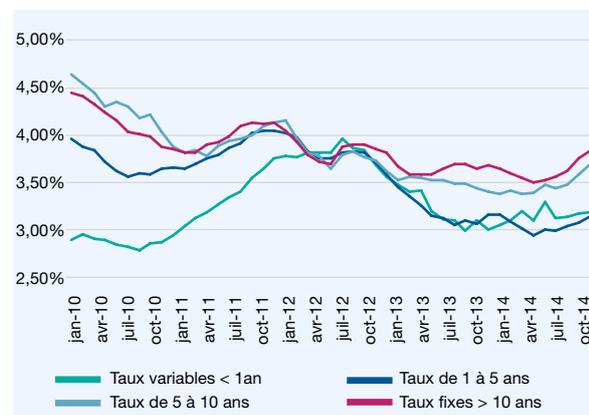
Au niveau des **taux d'intérêts** liés aux nouveaux contrats immobiliers, il est intéressant de noter que la diminution des taux d'intérêt observée entre janvier 2012 et janvier 2013 et la période de stabilité qui a suivi semble désormais faire place à une légère remontée des taux d'intérêt depuis le mois de septembre 2013.

Deux catégories se distinguent :

- les taux pour des contrats inférieurs à 5 ans tournent autour de 3,2% et ont connu une augmentation plus faible que
- les taux pour des contrats plus longs, qui se trouvent autour de 3,7 – 3,8% et qui ont enregistré une hausse plus importante depuis septembre dernier.

Il est à noter que les taux d'intérêt devraient rester à des niveaux relativement bas durant le premier semestre 2014 pour repartir à la hausse dans la seconde moitié de l'année, ce qui pourrait négativement impacter le marché immobilier résidentiel.

Evolution des taux d'intérêts pour des nouveaux contrats immobiliers



Source: Banque National de Belgique, Décembre 2013

Enfin, selon les chiffres de Febelfin, le nombre de **crédits octroyés** pour une acquisition immobilière a diminué de près de 10% sur les neuf premiers mois de l'année comparativement à 2012, ce qui semble indiquer que les conditions d'octroi des crédits hypothécaires ont été plus strictes en 2013.

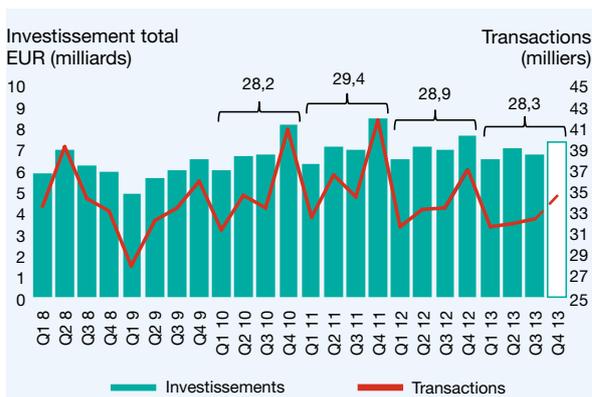
Investissements dans le marché résidentiel belge¹

2013 est marquée par une stabilité du marché résidentiel belge. Comparé à 2012, le volume total investi devrait être similaire tandis que le nombre de transactions devrait être légèrement inférieur.

Le marché résidentiel belge est stable depuis 4 ans. En effet, le **volume total investi** dans l'immobilier résidentiel en Belgique avoisine les 28,5 milliards d'euros par an depuis 2010. En 2013, le volume investi devrait atteindre quelque 28,3 milliards d'euros, une diminution de 2%. L'indice moyen de l'activité immobilière résidentielle belge tel que défini par le baromètre des notaires confirme cette stabilité: il s'élève à 102,5 en 2013 comparé à 102,6 en 2012.

Le nombre de transactions enregistrées sur l'année 2013 a, quant à lui, diminué par rapport à 2012. Il atteint en effet un niveau de 132 000 transactions, une diminution de 2,9% par rapport à 2012.

Investissement total (axe de gauche) et nombre de transactions (axe de droite)



Source: SPF Economie, Décembre 2013, Prévisions: DTZ Research

La combinaison de ces 2 facteurs (la stabilité du volume total investi et la diminution du nombre de transactions) conduit logiquement à une légère augmentation des prix de l'immobilier résidentiel en Belgique. Ainsi, le prix moyen d'un bien immobilier aurait augmenté d'un peu plus de 2% en moyenne sur l'année 2013.

Des **taux d'intérêt** relativement faibles et une certaine amélioration de l'économie ont contribué à maintenir le marché résidentiel stable durant l'année écoulée. L'amélioration des conditions économiques devrait avoir un effet positif sur l'immobilier en 2014, tandis que la remontée attendue des taux d'intérêt durant le second semestre pourrait avoir l'effet inverse.

Evolution par catégorie de biens

Globalement, les prix moyens de l'immobilier résidentiel augmentent légèrement en Belgique

D'une manière générale, ce sont les terrains à bâtir qui ont connu l'augmentation de prix la plus forte par rapport à l'année 2012 en Belgique, suivis par les appartements, les maisons d'habitation ordinaire et enfin par les maisons de standing.

	Prix moyen 2013	Changement 2013 - 2012	Changement 2013 - 2010
Maisons	197 000 €	+ 1,9%	+ 9,1%
Maisons de standing	336 000 €	+ 1,6%	+ 5,2%
Appartements	207 000 €	+ 2,6%	+ 9,7%
Terrains (EUR /m ²)	110 €/m	+ 4,8%	+ 7,4%

Source: SPF Economie, Décembre 2013

¹ Remarque méthodologique : Les chiffres du SPF Economie sur lesquels nous nous sommes basés sont communiqués avec un trimestre de retard. Ainsi en janvier 2014, nous disposons uniquement des données des 9 premiers mois de l'année 2013. Toutefois, sur base des informations recueillies et des différents indicateurs statistiques disponibles, nous avons estimé les volumes investis en immobilier résidentiel pour le dernier trimestre 2013 ainsi que les prix moyens pour les différentes catégories de biens repris dans cet état du marché.

Le prix moyen d'une maison d'habitation ordinaire a légèrement augmenté en Belgique. C'est à Bruxelles que les hausses sont les plus significatives, dépassant les 3%.

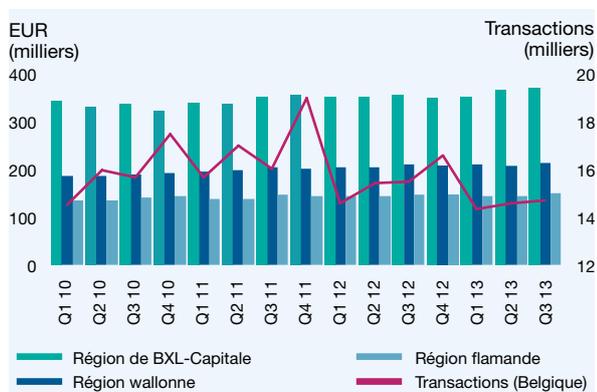
Les disparités régionales sont relativement importantes, une maison d'habitation ordinaire coûtant deux fois plus cher à Bruxelles qu'en Wallonie. La Flandre se situe entre ces deux extrémités.

Evolution du prix moyen d'une habitation ordinaire par région, EUR

	Prix moyen 2013	Changement 2013 - 2012	Changement 2013 - 2010
Bruxelles	€ 366 000	+ 3,2%	+ 8,8%
Flandre	€ 211 000	+ 1,8%	+ 11,3%
Wallonie	€ 147 000	+ 0,7%	+ 5,8%

En 2013, le nombre de transactions enregistrées pour la Belgique dans son ensemble s'établit autour de 14 500 transactions par trimestre et se trouve par conséquent à son niveau le plus bas depuis 2010. Les difficultés d'accès aux crédits ont sans doute davantage contribué à cette diminution du nombre de transactions que l'augmentation des prix elle-même.

Prix moyen par région et nombre de transactions en Belgique pour une maison d'habitation ordinaire



Source: SPF Economie, Décembre 2013

Le secteur des villas et maisons de standing souffre le plus, enregistrant des stagnations de prix en Flandre et en Wallonie. A Bruxelles, les prix ont augmenté de près de 3% par rapport à 2012, confirmant un certain regain d'intérêt.

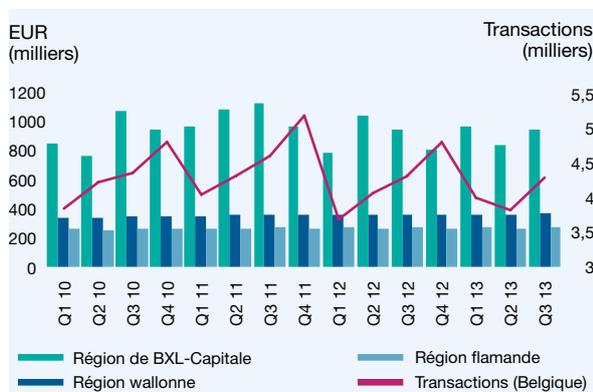
Tout comme pour les maisons d'habitation ordinaire, le prix moyen varie grandement d'une région à l'autre. A Bruxelles, il est en moyenne proche du million d'euros tandis qu'il se situe à un niveau quatre fois inférieur en Wallonie.

Evolution du prix moyen d'une villa et maison de standing par région, EUR

	Prix moyen 2013	Changement 2013 - 2012	Changement 2013 - 2010
Bruxelles	€ 915 000	+ 2,9%	+ 1,2%
Flandre	€ 360 000	+ 1%	+ 5,8%
Wallonie	€ 268 000	+ 1%	+ 4,7%

Depuis début 2013, le nombre de transactions enregistrées sur l'ensemble du pays est de l'ordre de 4 000 transactions par trimestre, soit 200 transactions sous la moyenne trimestrielle des cinq dernières années. Toutefois, après une certaine stagnation voire diminution de l'intérêt pour ce type de biens, l'amélioration des conditions macroéconomiques et sur les marchés financiers a renforcé l'attrait de ce type de biens en 2013.

Prix moyen par région et nombre de transactions en Belgique pour les villas et maisons de standing



Source: SPF Economie, Décembre 2013

Le prix des **appartements** connaît la croissance annuelle la plus soutenue, et ce dans les trois régions du pays. C'est en Wallonie que les hausses de prix sont les plus fortes par rapport à 2012.

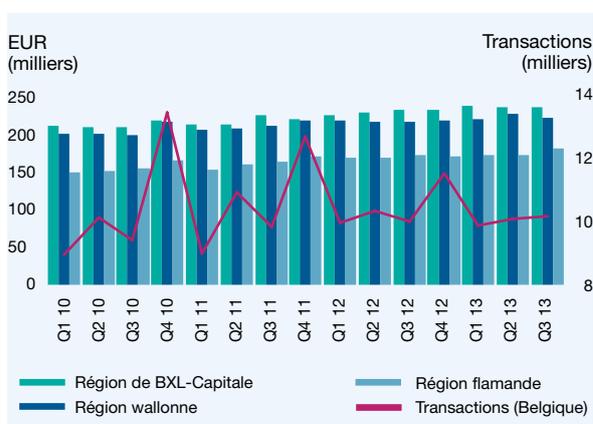
A l'inverse des maisons d'habitation ordinaire et des maisons de standing, le prix moyen d'un appartement sont relativement similaires entre les trois régions, bien que Bruxelles reste légèrement plus cher.

Evolution du prix moyen d'un appartement par région, EUR

	Prix moyen 2013	Changement 2013 - 2012	Changement 2013 - 2010
Bruxelles	€ 224 000	+ 3%	+ 11%
Flandre	€ 211 000	+ 2,3%	+ 9,2%
Wallonie	€ 166 000	+ 3,2%	+ 13%

En 2013, le nombre de transactions enregistrées est de l'ordre de 10 000 par trimestre, soit un chiffre tout à fait en ligne avec la moyenne des cinq dernières années, confirmant l'intérêt des ménages pour ce type de biens, moins cher que les maisons d'habitation ordinaire.

Prix moyen par région et nombre de transactions en Belgique pour les appartements



Source: SPF Economie, Décembre 2013

Le prix des **terrains à bâtir** a augmenté en moyenne de près de 5% en 2013. La raréfaction des terrains disponibles devrait pousser les prix à la hausse dans le futur.

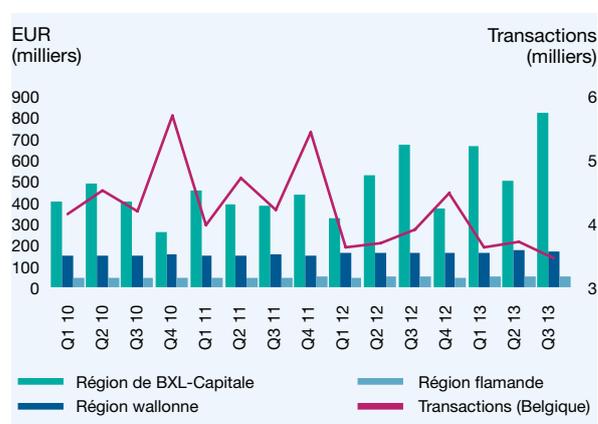
Les disparités régionales sont importantes, du fait principalement de la raréfaction des terrains en Flandre et à Bruxelles et de la concurrence importante pour le foncier à Bruxelles principalement.

Evolution du prix moyen d'un terrain à bâtir par région, EUR/m²

	Prix moyen 2013	Changement 2013 - 2012	Changement 2013 - 2010
Bruxelles	686 €/m²	+ 40%	+ 70%
Flandre	175 €/m²	+ 5,8%	+ 12,7%
Wallonie	51 €/m²	+ 2,8%	+ 7,2%

En 2013, le nombre de transactions enregistrées est inférieur à celui observé en 2012 et s'établit à quelque 3 600 transactions par trimestre contre une moyenne de 4 200 par trimestre sur les 3 dernières années. Cette évolution reflète sans doute cette diminution progressive du nombre de terrains à bâtir en Belgique.

Prix moyen par région et nombre de transactions en Belgique pour les terrains à bâtir



Source: SPF Economie, Décembre 2013

Le marché des kots étudiants

La croissance du nombre d'étudiants et le manque de logements mis à disposition par les universités pousse le secteur privé à combler l'écart.

En 2012, le nombre d'étudiants dans les universités francophones et néerlandophones du pays atteint un total de plus de 170 000 étudiants. En 2004, ils étaient 120 000 au total. A ces chiffres, il convient également de rajouter :

- le nombre d'étudiants inscrits dans les Hautes Ecoles du pays, une partie d'entre eux étant également à la recherche d'un logement durant leur cursus ;
- le nombre croissant d'étudiants Erasmus en Belgique ; ils étaient 3 700 en 2001 et sont plus de 7 500 aujourd'hui et représentent donc près de 5% de la population universitaire.

Evolution du nombre d'étudiants dans les universités francophones et néerlandophones



Source : CREF, Vlaamse Overheid ; Prévisions : DTZ Research

La croissance du nombre d'étudiants enregistrée de 2004 à 2012 est de plus de 4,6% (4% par an en moyenne dans les universités francophones pour 5,3% dans les universités flamandes).

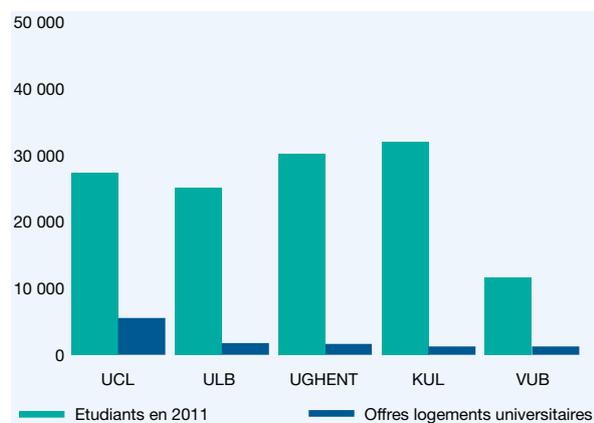
En prenant en compte des hypothèses de croissance plutôt conservatrices (3,5% de croissance annuelle dans les universités francophones et 4% dans les universités

néerlandophones), la population universitaire belge atteindrait 200 000 étudiants en 2017.

Par rapport à cette croissance importante de la population universitaire, le manque de logements mis à disposition par les universités est criant et l'écart va grandissant. Ainsi, sur les 5 universités analysées, représentant près de 118 000 étudiants, le parc de logements étudiants mis à disposition par les Universités atteint à peine 11 000 places, soit moins de 10% du nombre d'étudiants. L'offre de logements étudiant est logiquement supérieure à Louvain-la-Neuve, étant une ville développée avant tout pour y accueillir les étudiants.

Il faut toutefois avoir à l'esprit que l'ensemble des étudiants universitaires ne cherchent pas un logement étudiant. Sur base d'informations recueillies, la demande de logement étudiant hors de la cellule familiale serait d'1 étudiant sur 3 à l'ULB, soit une demande de près de 8 000 logements étudiants. Or, l'ULB n'offre qu'environ 1 700 logements, soit un écart de plus de 6 000 places à combler. En extrapolant ces chiffres aux autres Universités, la demande de logements étudiants pourrait atteindre plus de 30 000 places contre une offre de 11 000 logements étudiants actuellement.

Nombre d'étudiants et nombre de logements mis à disposition par université



Source : sites internet des universités UCL, ULB, Gent, KUL

De nombreux projets sont en cours d'études ou de réalisation pour pallier à ce manque de kots. Mais les finances des universités ne leur permettront pas de combler cet écart. Le secteur privé tend donc à se substituer aux universités en proposant des logements étudiants sur le marché libre.

Il y a lieu également d'observer qu'il est relativement difficile d'obtenir des chiffres précis du nombre de logements étudiants mis à disposition par les propriétaires privés dès lors que ces logements sont rarement déclarés comme des kots étudiants.

► Projections démographiques à l'horizon 2030/ 2060 et son impact sur le marché immobilier résidentiel

La croissance démographique pressentie en Belgique se concentrera principalement dans les centres urbains. Elle devrait avoir un impact significatif sur le marché immobilier résidentiel dès lors qu'elle entraîne une demande croissante de logements mais elle engendre également un potentiel changement de structure de propriété.

En effet, la majorité de la croissance démographique étant due à l'immigration internationale, on peut s'attendre à ce qu'une propension plus importante de cette population choisisse de recourir à la location plutôt qu'à l'acquisition. Dans un scénario où l'immigration internationale serait la plus importante, et même la seule source de croissance de la population à partir de 2040, le ratio propriétaire / locataire pourrait être amené à évoluer dans les années à venir. D'autres facteurs viennent renforcer cette hypothèse. Tout d'abord, les difficultés grandissantes d'accès aux crédits conduisent directement une partie importante de la population vers la location plutôt que l'acquisition.

La croissance démographique entraîne à son tour un besoin croissant de logements en Belgique. Ainsi, il faudra produire de l'ordre de 35 000 nouveaux logements par an pour accueillir la population supplémentaire, soit plus de 3 500 000 m² à construire chaque année. A Bruxelles, l'écart entre logement produit (+/- 4 000 unités par an) et le logement nécessaire (de l'ordre de 7 000 unités par an) est un des enjeux majeurs des prochaines années à Bruxelles.

En Flandre, une étude récente de la Vlaamse Confederatie Bouw conclut au manque de terrains constructibles disponibles et plaide pour une augmentation de la densité (construction en hauteur, développement d'anciennes friches) dans les centres urbains.

Les impacts de la croissance démographique sur le paysage immobilier résidentiel ne sont par conséquent pas négligeables.



LEBEAU (BRUXELLES)



LAMBERMONT (BRUXELLES)

RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER POUR L'EXERCICE 2013¹

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 31 décembre 2013

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SICAFI HOME INVEST BELGIUM à la date du **31 décembre 2013**.

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

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

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

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

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

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10% en Région flamande et à 12,50% en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne. Pour l'immobilier résidentiel, la Juste Valeur tient partiellement compte d'une potentielle plus-value en cas de vente par appartement.
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5% si cette valeur est supérieure à 2 500 000 EUR, et les frais de mutation complets, aux taux précités de 10% et de 12,5%, si leur Valeur d'Investissement est inférieure à 2 500 000 EUR.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne en effet un taux moyen de coûts de transaction de 2,5 % pour les immeubles vendus en bloc d'une valeur d'investissement de plus de 2 500 000 EUR.

Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%.

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

¹ Courrier de l'expert immobilier du 30 janvier 2014 littéralement reproduit avec son accord.

- 1) le patrimoine est constitué de 73,89 % d'immeubles résidentiels dont 1,88 % de maisons de repos, de 3,77% d'hôtels, de 16,78 % de superficies commerciales et de 5,55 % de surfaces de bureaux¹.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 31 décembre 2013 est de 93,96 %².
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 6,59 % à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2013 s'élève à EUR 328 708 000,00 (trois cent vingt-huit millions sept cent huit mille euros).

- 1 Ces calculs sont établis sur base de paramètres qui diffèrent de ceux utilisés par Home Invest Belgium; ils sont basés sur la valeur d'investissement du portefeuille et englobent les immeubles mis en vente.
- 2 Le taux d'occupation est calculé à la date du 31 décembre 2013 et diverge donc de celui publié par Home Invest Belgium qui constitue un taux d'occupation moyen sur l'ensemble de l'exercice, hors immeubles destinés à la vente.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2013 correspondant à la Juste Valeur ('fair value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à EUR 299 841 000,00 (deux cent nonante-neuf millions huit cent quarante-et-un mille euros).

Nous vous prions, Mesdames, Messieurs, de croire en nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 30 janvier 2014
 WINSSINGER & ASSOCIES S.A.
Geoffroy REGOUT – Director
 SPRL



CITY GARDENS (LOUVAIN)

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ DE HOME INVEST BELGIUM

Evolution du portefeuille – Rendement par segment

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du portefeuille immobilier en exploitation à savoir les immeubles disponibles à la location et les immeubles de placements détenus en vue de la vente.

En €	Juste valeur	Valeur d'investissement du portefeuille	Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	VLE (valeur locative estimée)	Taux d'occupation	Rendement brut
31/12/13	299 841 000	328 708 000	20 230 307	18 537 198	94,96%	6,15%
31/12/12	259 185 000	285 889 000	17 475 851	15 550 675	94,16%	6,11%
31/12/11	245 975 978	272 247 567	16 826 762	15 072 907	95,38%	6,18%
31/12/10	222 773 965	246 558 323	15 173 976	13 643 207	94,61%	6,15%
31/12/09	209 363 518	229 001 892	14 400 972	12 742 494	94,60%	6,29%
31/12/08	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00%	6,07%
31/12/07	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99%	6,08%
31/12/06	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77%	6,22%
31/12/05	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26%	6,48%
31/05/04	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79%	7,46%
31/05/03	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34%	7,84%
31/05/02	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35%	8,12%
31/05/01	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67%	8,13%
31/05/00	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01%	8,10%
01/06/99	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45%	7,86%

Au 31 décembre 2013, la *juste valeur* du portefeuille consolidé (immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente) s'élevait à +/- € 300 millions, tandis que la *valeur* d'investissement atteignait +/- € 329 millions.

Quant au taux d'occupation¹ moyen sur l'ensemble de l'exercice, il a augmenté pour s'élever à 94,96%, contre 94,16% en 2012.

A la clôture de l'exercice, la durée résiduaire des contrats de location est de 5 ans et 11 mois. Cette information est basée sur la date de fin théorique des contrats de location signés.

A noter toutefois que dans le secteur résidentiel, la législation applicable permet au locataire de mettre fin anticipativement à son contrat de location à tout moment, ou encore de prolonger son contrat de location à l'échéance. Cette durée résiduaire moyenne est par conséquent tout à fait théorique.

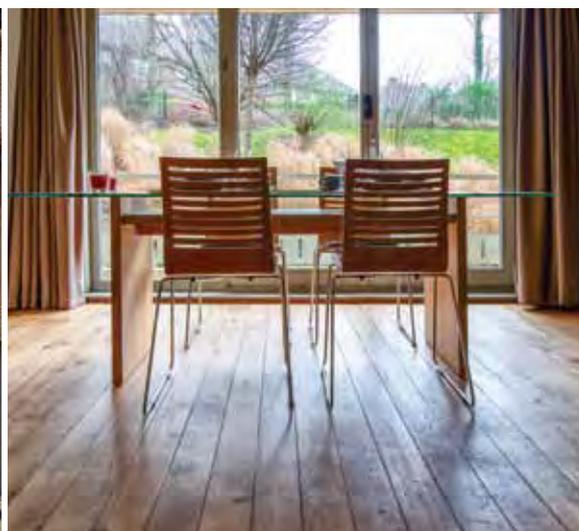
Situation au 31 décembre 2013 (2)	Juste Valeur	Prix d'acquisition	Valeur assurée(3)	Rendement brut(4)
Région de Bruxelles Capitale	185 206 341	130 576 714	118 192 320	5,76%
Région flamande	36 503 880	31 717 766	18 398 266	5,38%
Région wallonne	68 728 436	63 326 551	57 264 907	7,71%
Total	290 438 658	225 621 031	193 855 493	6,16%

La sicafi étant active principalement dans la location de biens résidentiels, il lui est impossible de déterminer le(s) secteur(s) d'activité dans le(s)quel(s) ses locataires sont actifs.

- 1 Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée des biens inoccupés.
- 2 Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement
- 3 La valeur assurée n'est connue que pour les biens détenus en pleine propriété, en effet, les biens détenus en copropriété sont assurés par les syndics
- 4 Loyer brut en cours + Valeur Locative Estimée (VLE) sur inoccupé / Valeur d'investissement



FLORIDA (WATERLOO)



LES ERABLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)

Situation des immeubles de placement au 31 décembre 2013¹

Situation au 31 décembre 2013 (1)		Adresse	Destination principale	Année (2)	Unités	Surface	Loyers bruts (3)	VLE (4)	Loyers effectifs (5)	Taux d'occupation (6)
Dénomination	Commune				Nbr	m ²	€	€	€	%
Région de Bruxelles Capitale					776	88 162	11 841 724	10 634 391	11 248 645	94,6%
Adagio Access Brussels Europe	Bruxelles	Rue de l'Industrie, 12	Résidence hôtelière	2012	1	3 840	769 786	663 913	769 786	100,0%
Belliard 205	Bruxelles	Rue Belliard, 205	Bureau	1937	18	2 256	372 692	305 244	363 192	98,5%
Belliard 21	Bruxelles	Rue Belliard, 21	Résidentiel	2013	6	278	47 160	47 875	47 160	100,0%
Clos de la Pépinière	Bruxelles	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9	Résidentiel-Bureau	1993	25	3 275	462 235	434 353	444 235	93,0%
Lebeau	Bruxelles	Rue Lebeau, 55-57	Résidentiel	1998	12	1 153	249 869	182 740	249 869	98,4%
Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21	Résidentiel	1997	50	4 290	747 326	554 985	747 326	80,9%
Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96	Résidentiel	2001	32	3 438	505 815	476 490	465 015	94,9%
Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29	Résidentiel	2001	12	1 252	214 972	195 468	208 972	95,1%
Yser	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13	Résidentiel	1974	15	1 961	316 830	273 690	243 792	92,1%
Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10	Résidentiel	2005	85	8 647	1 189 761	1 093 421	1 064 490	93,1%
Belgrade	Forest	Rue de Belgrade, 78-84	Résidentiel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75	Résidentiel	1992	28	3 552	460 736	442 350	442 084	95,7%
Charles Woeste (appartements)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306	Résidentiel	1998	92	5 091	581 363	552 920	551 023	96,2%
Charles Woeste (commerces)	Jette	Avenue Charles Woeste, 290	Commerce	1996	14	2 995	412 758	344 693	401 133	100,0%
Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4	Résidentiel	2012	35	3 123	377 650	366 596	354 963	88,4%
Baeck	Molenbeek St Jean	Rue Joseph Baeck, 22-46	Résidentiel	2001	28	2 652	239 926	236 724	211 129	95,8%
Lemaire	Molenbeek St Jean	Rue Joseph Lemaire, 13-15	Maison de repos	1990	1	754	-	-	-	100,0%
La Toque d'Argent	Molenbeek St Jean	Rue Van Kalck, 30-32	Maison de repos	1990	1	1 618	197 598	160 465	197 598	100,0%
Sippelberg	Molenbeek St Jean	Avenue du Sippelberg, 3-5	Résidentiel	2003	33	3 290	391 796	354 801	369 765	94,9%
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71	Résidentiel	1997	27	2 326	290 778	282 937	273 820	95,8%
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 121-125	Résidentiel	2002	26	2 814	361 116	350 012	313 397	96,9%
Jourdan 85	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 85	Résidentiel	2010	24	2 430	369 547	351 494	361 987	96,6%
Lambermont	Schaerbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15,	Résidentiel	2008	131	14 110	1 677 644	1 581 355	1 620 121	97,5%
Melkriek	Uccle	Rue du Melkriek, 100	Maison de repos	1998	1	1 971	302 770	210 578	302 770	100,0%
Ryckmans	Uccle	Avenue Rijkmans, 5-19	Résidentiel	1990	8	2 196	277 243	263 520	277 243	99,6%
Les Erables	Woluwé St Lambert	Avenue de Calabre, 30-32	Résidentiel	2001	24	2 202	299 637	263 838	289 387	94,3%
Les Mélèzes	Woluwé St Lambert	Avenue de Calabre, 34-38	Résidentiel	1995	37	4 357	575 122	506 308	532 574	94,9%
Voisin	Woluwé St Pierre	Rue Montagne au Chaudron, 13	Résidentiel	1996	9	923	149 594	137 621	145 814	90,6%
Région flamande					146	14 029	2 135 088	2 137 640	2 051 060	97,0%
Nieuwpoort (commerces)	Nieuport	Albert I-laan, 136	Commerce	1997	1	296	29 603	64 000	29 603	100,0%
Grote Markt	Saint Nicolas	Grote Markt, 32	Résidentiel - Bureau	2004	17	2 752	392 835	368 541	370 826	96,8%
City Gardens	Louvain	Petermannenstraat, 2A-2B - Ridderstraat, 112-120	Résidentiel	2010	106	5 236	1 057 404	1 058 589	995 385	97,0%
Haverwerf	Malines	Haverwerf, 1-10	Commerce	2002	4	3 399	434 640	424 450	434 640	95,8%
Gent Zuid	Gand	Woodrow Wilsonplein, 4	Résidentiel	2000	18	2 346	220 606	222 060	220 606	100,0%

1 Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement.

2 Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

3 Loyers bruts annuels en cours au 31/12/2013, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

4 Valeur locative estimée par l'expert indépendant.

5 Loyers bruts en cours au 31/12/2013.

6 Taux moyen sur 2013, garanties locatives comprises.

Situation au 31 décembre 2013 (1)

Dénomination		Commune	Adresse	Destination principale	Année (2)	Unités	Surface	Loyers bruts (3)	VLE (4)	Loyers effectifs (5)	Taux d'occupation (6)
						Nbr	m ²	€	€	€	%
Région wallonne						396	45 744	5 621 448	5 129 338	5 322 388	94,9%
Clos Saint-Géry		Ghlin	Rue de Tournai, 4	Résidentiel	1993	1	4 140	296 431	190 000	229 931	80,1%
Place du Jeu de Balle		Lasne	Place du Jeu de Balle, 1	Résidentiel	1999	7	1 198	165 793	154 528	144 347	96,9%
Quai de Compiègne		Huy	Quai de Compiègne, 55	Bureau	1971	1	2 479	250 000	161 135	250 000	100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)		Namur	Rue de la Monnaie, 4-14	Résidentiel	1995	50	1 880	270 831	256 820	247 676	93,9%
Galerie de l'Ange (commerces)		Namur	Rue de l'Ange, 16-20	Commerce	2002	12	2 552	687 898	543 095	687 898	96,0%
Léopold		Liège	Rue Leopold, 2-8	Résidentiel	1988	53	3 080	317 677	303 580	281 102	91,2%
Mont Saint Martin		Liège	Mont Saint Martin, 1	Résidentiel	1988	6	335	30 474	31 635	30 474	86,0%
Saint Hubert 4		Liège	Rue Saint Hubert, 4	Résidentiel	1988	14	910	90 356	88 150	43 016	65,7%
Saint Hubert 51		Liège	Rue Saint Hubert, 51	Résidentiel	1988	4	360	26 714	40 080	26 714	66,4%
Florida		Waterloo	Avenue Florida 75 -79	Résidentiel	1998	5	1 460	113 295	115 040	66 985	41,0%
Louvain La Neuve CV9		Louvain La Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand Rue	Résidentiel - Bureau - Commerce	1977	16	7 091	742 886	719 900	742 886	100,0%
Louvain La Neuve CV10&18		Louvain La Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Robelais, Grand Place, Agora	Résidentiel - Bureau - Commerce	1977	176	16 519	2 199 810	2 117 400	2 178 370	99,9%
Colombus		Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Résidentiel	2007	51	3 740	429 283	407 975	392 989	92,2%
Total						1 318	147 935	19 598 260	17 901 369	18 622 093	95,0%

Projets de développement en cours

Dénomination	Commune	Adresse	Investissement total estimé	Investissements au 31/12/2013
Ariane	Woluwé St Lambert	Avenue Marcel Thiry, 208	22 027 712	314 743
Brederode/Pépinère	Bruxelles	Coin des rues Pépinières et Brederode	6 834 375	3 347 682
Montoyer	Bruxelles	Rue Montoyer, 25	6 929 414	3 492 472
Maurice Charlent	Auderghem	Rue Maurice Charlent, 51-53	11 154 600	59 126
Marcel Thiry 204C	Woluwé St Lambert	Avenue Marcel Thiry, 204C	17 720 847	8 841 270
Reine Astrid	Kraainem	Avenue Reine Astrid, 278	8 861 383	260 000
Total			73 528 331	16 315 294



LAMBERMONT (SCHAERBEEK)



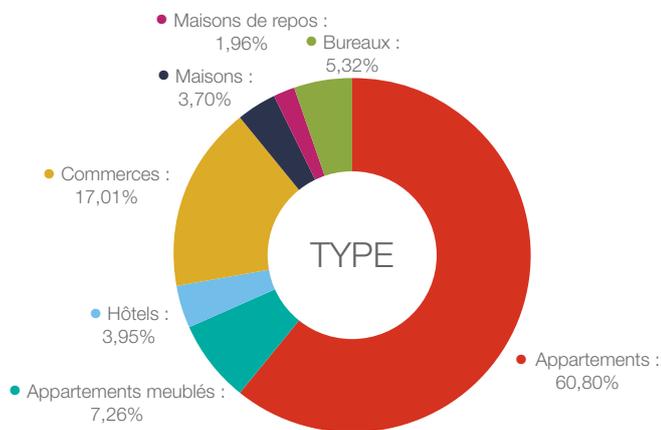
LAMBERMONT (SCHAERBEEK)

Analyse de la répartition du portefeuille immobilier¹

Répartition par type d'immeubles

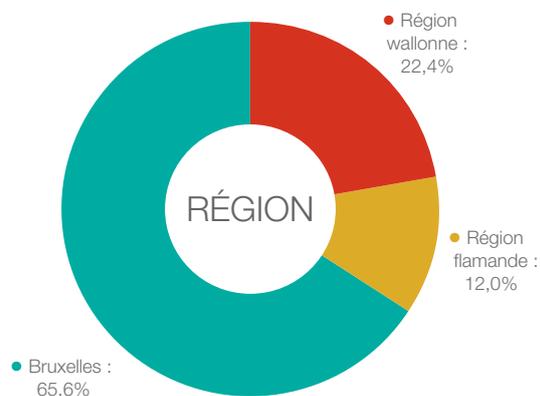
Au 31 décembre 2013, les immeubles de placement de Home Invest Belgium comportaient 73,7% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

La loi-programme du 27 décembre 2012 précise qu'à partir du 1er janvier 2013, le précompte mobilier sur dividendes s'élève en principe à 25%. Home Invest Belgium bénéficie toutefois d'une réduction du précompte mobilier à 15% en sa qualité de sicafi résidentielle, ayant au moins 60% de ses biens immobiliers investis directement dans des biens immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Cette même loi-programme a revu le pourcentage de 60% pour le porter à 80%. Home Invest Belgium dispose d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer. Home Invest Belgium est par conséquent particulièrement attentive lors de toute analyse d'un dossier d'investissement ou de développement à mettre tout en œuvre afin d'atteindre le seuil de 80% d'ici mai 2015.



Répartition géographique

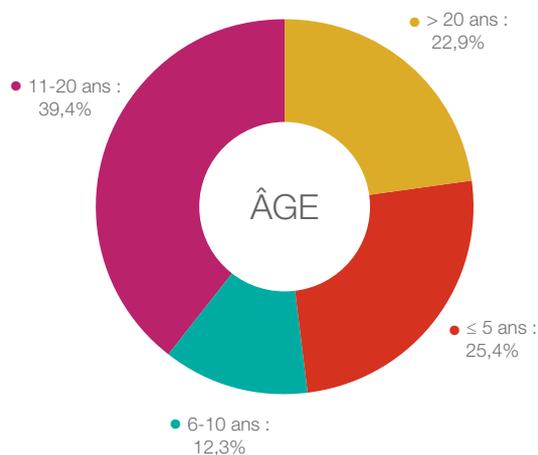
A la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 65,6% dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui reflète la stratégie d'investissement menée par la sicafi, axée prioritairement sur cette région. La présence de la sicafi en Région Flamande s'élève à 12,0% et en Région wallonne à 22,4%.



¹ Calculs effectués sur base de la juste valeur des immeubles de placement hors immeubles destinés à la vente.

Répartition par âge des immeubles¹

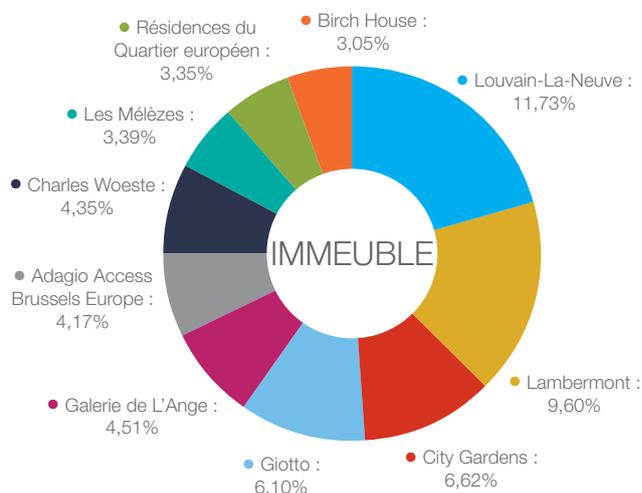
Classés par catégorie d'âge, les immeubles de placement en exploitation ayant 10 ans d'âge ou moins représentent 38% du portefeuille, dont plus de 25% à moins de 5 ans. De là part la volonté de la société d'investir prioritairement dans des immeubles neufs ou récents.



Répartition par immeuble¹

La réglementation applicable au secteur des sicafi les oblige à diversifier leurs risques. Ainsi, Home Invest Belgium - en sa qualité de sicafi - ne peut investir plus de 20% de ses actifs dans un même ensemble immobilier.

Etant donné que le site le plus important - composé de 3 immeubles situés à Louvain-la-Neuve - rentré en janvier 2013 ne représente que 11,7% du total du portefeuille des biens disponibles à la location, suivi de l'immeuble Lambermont avec 9,6%, la diversification est pleinement assurée. Les dix principaux sites de plus de 3% chacun représentent 57% du total du portefeuille.



¹ Calculs effectués sur base de la juste valeur des immeubles de placement hors projets de développement et hors immeubles destinés à la vente.



Les principaux immeubles de placement disponibles à la location



Les 4 immeubles suivants représentent plus de 5% des immeubles de placement consolidés de la sicafi :

1 IMMEUBLES DU CERTIFICAT “LOUVAIN-LA-NEUVE 1976”

Immeubles situés en plein centre de Louvain-la-Neuve.

Ils comprennent +/- 23 000 m² de surfaces locatives, dont 40% à usage de logement, 36% à usage commercial, le solde étant constitué de surfaces de bureaux et d'auditoires.

Cet ensemble représente 11,73% des immeubles de placement en exploitation (11,10% dans l'ensemble des immeubles de placement). Les loyers bruts sont de € 2 942 696 et la vacance locative moyenne de 2013 s'est élevée à 99,9%.

3 CITY GARDENS

Riddersstraat 112-120, Petermannenstraat 2A et 2B et Fonteinstraat 98-100 à 3000 Leuven

Il comprend 108 appartements 1 chambre, 30 appartements 2 chambres, 2 commerces et 92 emplacements de parking en sous-sol.

Cet ensemble représente 6,62% des immeubles de placement en exploitation (6,27% dans l'ensemble des immeubles de placement). Les loyers bruts sont de € 1 057 404 et la vacance locative moyenne de 2013 s'est élevée à 97,0%.

2 LAMBERMONT

Boulevard Lambermont, 198-224 et avenue A. Desenfans 13-15 à 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

Le complexe formé de quatre bâtiments est situé le long du boulevard Lambermont à côté du centre sportif Kinetix ; il comprend au total 127 appartements, deux bibliothèques communales (FR et NL), une crèche et 109 emplacements de parking en sous-sol.

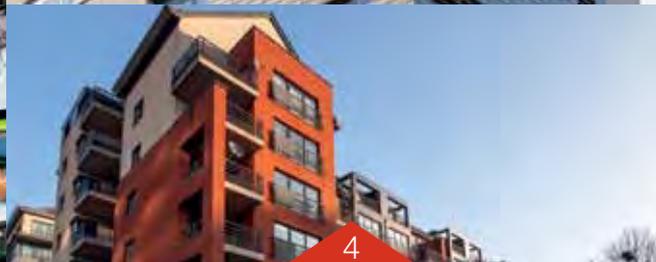
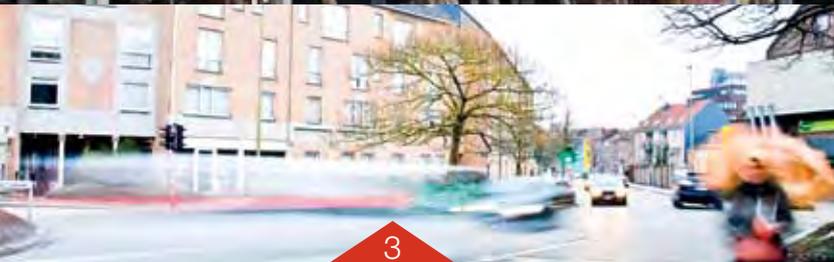
Cet ensemble représente 9,60% des immeubles de placement en exploitation (9,09% dans l'ensemble des immeubles de placement). Les loyers bruts sont de € 1 677 644 et la vacance locative moyenne de 2013 s'est élevée à 97,5%.

4 GIOTTO

Avenue du Frioul, 2-10 à 1140 Bruxelles (Evere)

Il comprend 85 appartements et 85 emplacements de parking en sous-sol.

Cet ensemble représente 6,10% des immeubles de placement en exploitation (5,77% dans l'ensemble des immeubles de placement). Les loyers bruts sont de € 1 189 761 et la vacance locative moyenne de 2013 s'est élevée à 93,1%.



Les immeubles suivants représentent moins de 5% des immeubles de placement consolidés de la Sicafi :

5 ODON WARLAND – BULINS

A l'angle de l'Avenue Odon Warland et de la Rue Bulins à Jette

Immeuble situé dans un quartier à vocation résidentielle au cœur de la commune de Jette.

Le 1er juin 2012 est intervenue la réception provisoire des travaux de construction de cet immeuble qui comprend 34 appartements, 1 commerce et 34 parkings.

6 JOURDAN 85

Rue Jourdan 85 à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles)

L'immeuble bénéficie d'une localisation très centrale, à proximité de l'Avenue Louise et de la Place Stéphanie.

Il est composé de 23 appartements, 1 bureau et 24 emplacements de parking en sous-sol.

7 GALERIE DE L'ANGE

Rue de l'Ange 16-20 et rue de la Monnaie 4-14 à 5000 Namur

L'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée à usage commercial, subdivisé en 10 commerces, et d'étages comprenant 50 appartements et studios, ainsi que 2 bureaux. Il est à noter que 5 appartements complémentaires sont en cours de réalisation.

8 LES MÉLÈZES

Avenue de Calabre 34, 36, 38 à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)

Le complexe immobilier est situé dans une petite rue calme parallèle à l'avenue Marcel Thiry et comporte 40 appartements ; 37 appartements et 38 emplacements de parking sont propriété de Home Invest Belgium.

9 LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

Rue Joseph II, 82-84, rue Philippe Le Bon, 6-10 et rue Stévin, 19-23 à 1000 Bruxelles

Il se compose de trois immeubles comportant au total 48 appartements, dont 45 meublés, 2 petites surfaces de bureau et 50 emplacements de parking en sous-sol.

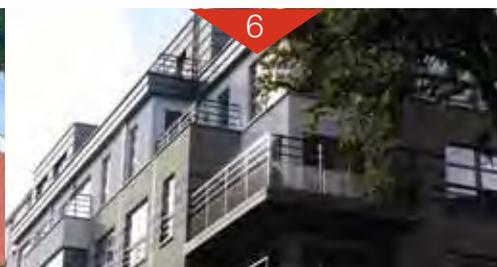
10 BIRCH HOUSE

Rue de la Grande Haie 96 à 1040 Bruxelles (Etterbeek)

L'immeuble est situé rue de la Grande Haie, au lieu-dit Cours Saint Michel à proximité de l'avenue de Tervueren. Il comprend 32 appartements deux chambres et 32 emplacements de parking en sous-sol.



5



6



7



8



9



10

15 ans

11 CLOS DE LA PÉPINIÈRE

Rue de la Pépinière 6 à 14 et rue Thérésienne 5 à 9 à 1000 Bruxelles

Il comprend 18 appartements de haut standing, 7 surfaces de bureau au rez-de-chaussée et 31 emplacements de parking en sous-sol.

12 LES JARDINS DE LA CAMBRE

Rue des Echevins 75 et avenue de l'Hippodrome 96 à 1050 Bruxelles (Ixelles)

Il comporte 24 appartements, 4 unités à usage de bureaux et 31 emplacements de parking en sous-sol.

13 CHARLES WOESTE

Avenue Charles Woeste 290-312 à 1090 Bruxelles (Jette)

L'immeuble est situé à proximité de la place Werrie, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle.

Il fait partie d'un complexe mixte résidentiel et commercial et comprend 92 appartements ou studios, 10 boxes et 20 emplacements de parking.

14 COLOMBUS

Rue de l'Orjo, 52-54-56 à 5000 Namur (Jambes)

Il se compose de 33 appartements une chambre, 18 appartements deux chambres et 51 emplacements de parking à l'extérieur.

15 GROTE MARKT

Grote Markt 31-32 à 9100 Saint-Nicolas

L'immeuble est situé sur la Grand Place de Saint-Nicolas. Il comprend une surface commerciale et de bureaux au rez-de-chaussée, 16 appartements aux étages ainsi que 37 emplacements de parking à l'extérieur.

16 JOURDAN – MONNAIES

Rue Hôtel des Monnaies 24 à 34 et rue Jourdan 115 à 121 et 125 à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles)

L'immeuble est situé entre la rue Jourdan et la rue Hôtel des Monnaies, à proximité du goulet de l'avenue Louise et de l'avenue de la Toison d'Or. Il comprend 26 appartements et 15 emplacements de parking en sous-sol.

17 ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE

Rue de l'Industrie 12 à 1000 Bruxelles

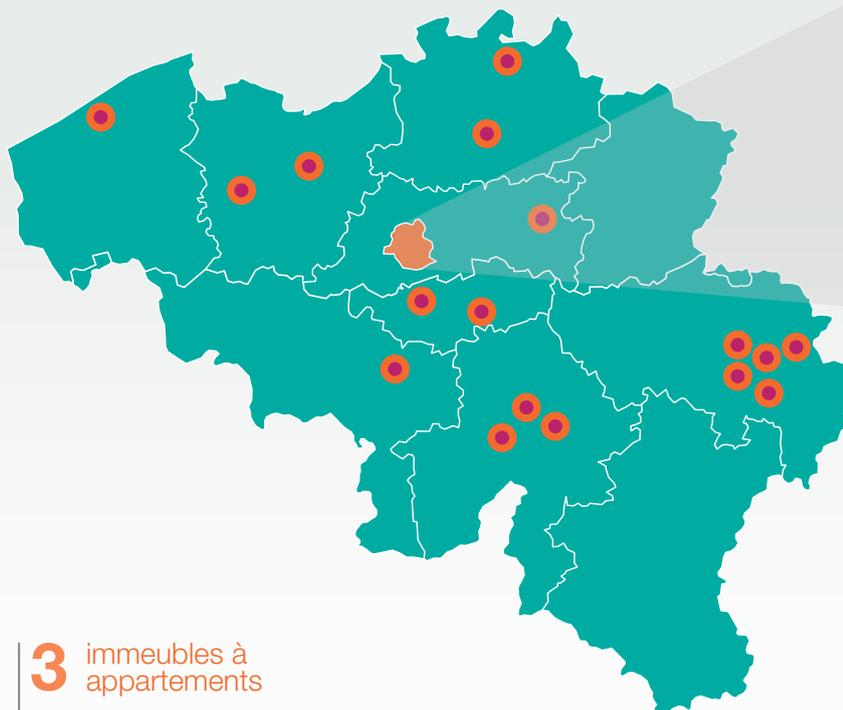
La résidence hôtelière « Adagio Access Brussels Europe » est située en plein cœur du quartier européen. La réception définitive des travaux de construction de la résidence hôtelière est intervenue le 25 septembre 2013.

L'immeuble comprend 110 chambres et est exploité depuis le 17 septembre 2012 par le groupe Pierre & Vacances dans le cadre d'une convention d'usufruit de 15 ans.



Portefeuille immobilier consolidé de HIB

(PAR DESTINATIONS PRINCIPALES)



Région flamande

2 immeubles à usage commercial

Nieuwport
Haverwerf - Malines

3 immeubles à appartements

Grote Markt - St-Nicolas
City Gardens - Louvain
Gent Zuid

Région wallonne

1 immeuble à usage commercial

Galerie de l'Ange - Namur

2 ensembles de maisons

Clos Saint Géry - Ghlin
Florida - Waterloo

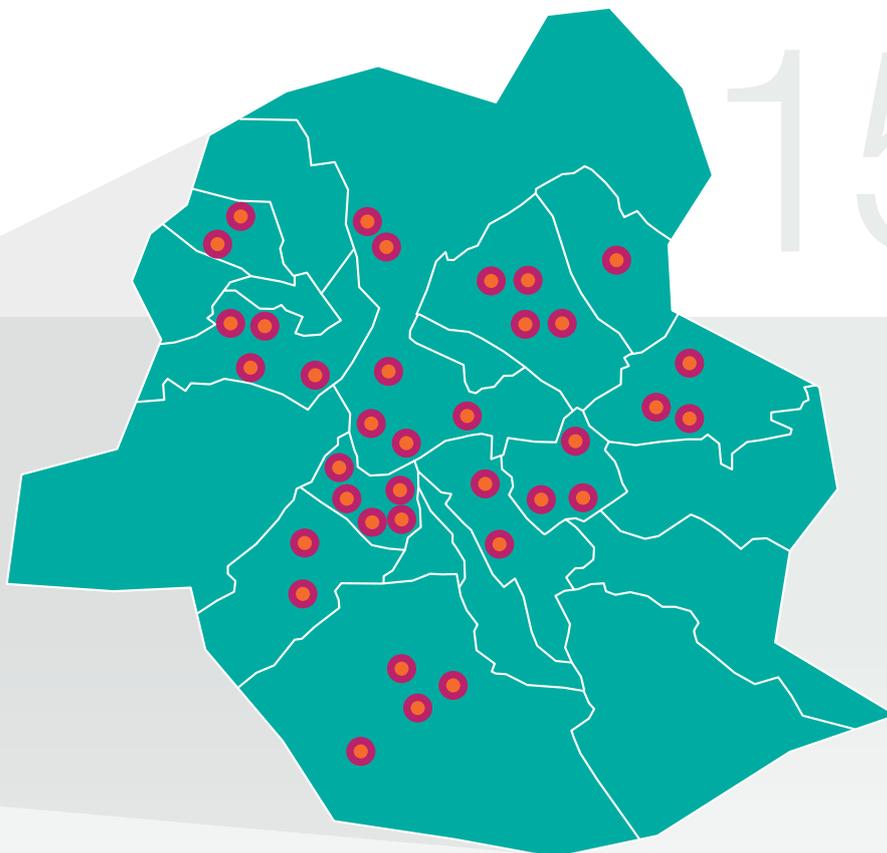
2 immeubles à usage de bureaux

Quai de Compiègne - Huy
CV9 (en partie) - Louvain-la-Neuve

8 immeubles à usage d'appartements

Place du Jeu de Balle - Lasne
Galerie de l'Ange - Namur
Léopold - Liège
Mont Saint Martin - Liège
Saint Hubert 4 - Liège
Saint Hubert 51 - Liège
Colombus - Jambes
CV10-CV18 - Louvain-la-Neuve

15 ans



Région de Bruxelles Capitale

1 immeubles à usage commercial

Charles Woeste

1 ensemble de maisons

Ryckmans

2 immeubles à appartements meublés

Lebeau
Résidences du Quartier Européen

3 maisons de repos

Lemaire
La Toque d'Argent
Melkriek

1 immeuble à usage de bureaux

Belliard 205

1 résidence hôtelière

Adagio Access Brussels Europe

23 immeubles à appartements

Clos de la Pépinière
Birch House
Belliard 21
Erainn
Yser
Giotto
Belgrade
Les Jardins de la Cambre
Charles Woeste
Baeck
Sippelberg
Bosquet - Jourdan
Jourdan - Monnaies
Jourdan 85
Odon Warland-Bulins
Lambermont
Les Erables
Les Mélèzes
Voisin
Pépinère-Brederode
Montoyer 25
Marcel Thiry 204C
Marcel Thiry 208
Maurice Charlent
Reine Astrid

facteurs de risque

historique

rapport de gestion

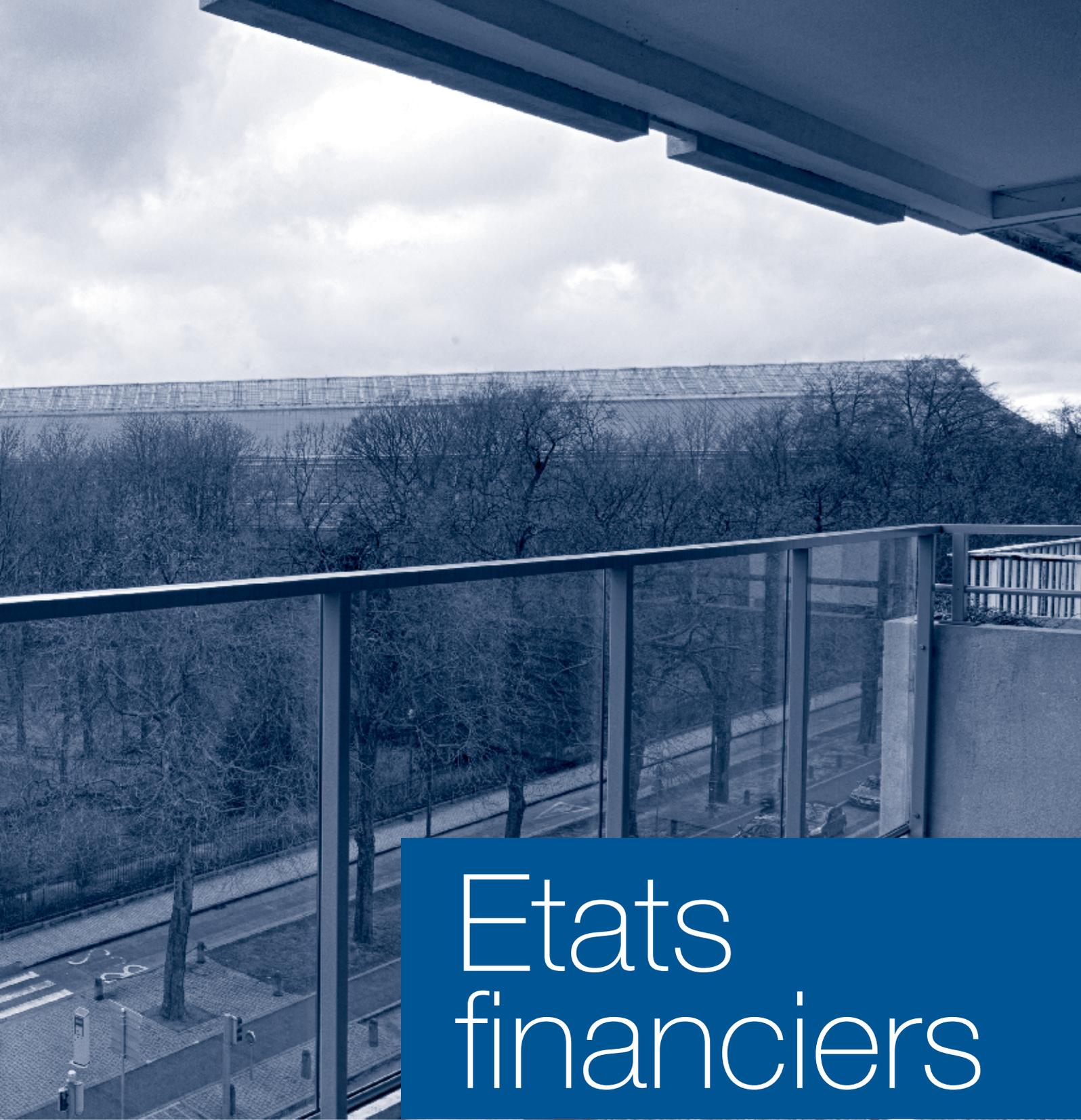
HIS en bourse

rapport immobilier

états financiers

document permanent





Etats financiers



Etats financiers

COMPTES CONSOLIDES¹

BILAN

ACTIF	Annexe	31/12/13	31/12/12
I. Actifs non courants		307 933 429	244 014 260
B. Immobilisations incorporelles	15	16 049	5 808
C. Immeubles de placement	16	306 753 952	242 718 208
D. Autres immobilisations corporelles	18	122 902	161 975
E. Actifs financiers non courants	24	76 012	51 517
F. Créances de location-financement	19	964 515	1 076 752
II. Actifs courants		17 166 414	26 378 591
A. Actifs détenus en vue de la vente		9 402 061	17 349 556
C. Créances de location-financement	19	112 237	105 379
D. Créances commerciales	21	3 199 473	4 779 961
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	296 970	1 306 827
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	3 882 740	2 634 188
G. Comptes de régularisation	23	272 933	202 681
TOTAL DE L'ACTIF		325 099 843	270 392 851
CAPITAUX PROPRES			
A. Capital		73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission		19 093 664	19 093 664
C. Réserves			
a. Réserve légale (+)		98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)		90 909 201	89 588 625
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)		-25 730 630	-25 133 105
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 (+/-)		-671 198	-1 958 774
h. Réserve pour actions propres (-)		-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)		1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)		12 446 842	11 428 410
D. Résultat net de l'exercice		24 907 336	11 631 985
CAPITAUX PROPRES		195 025 808	178 721 397
PASSIF			
I. Passifs non courants		79 471 529	71 810 647
B. Dettes financières non courantes	24	75 000 000	64 550 000
C. Autres passifs financiers non courants	24	4 471 529	7 260 647
II. Passifs courants		50 602 505	19 860 808
B. Dettes financières courantes	24	47 382 687	16 162 666
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	2 290 190	2 486 593
E. Autres passifs courants	25	120 734	554 506
F. Comptes de régularisation	23	808 895	657 043
PASSIF		130 074 035	91 671 455
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		325 099 843	270 392 851

¹ Les comptes annuels consolidés 2013 de Home Invest Belgium englobent ceux de sa filiale, la SA Home Invest Development (100%) et sont exprimés en € sauf si mentionné autrement.

Les critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les «International Financial Reporting standards» («IFRS») sont appliqués depuis les comptes annuels de l'exercice 2006. Les rapports financiers annuels (qui comprennent les états financiers consolidés, avec une version abrégée des comptes statutaires, les rapports de gestion consolidés, les rapports du commissaire et les rapports d'expertise), les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels, la description de la situation financière, les informations concernant les parties liées et les informations financières historiques concernant les filiales de la sicaf, sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel.

COMPTE DE RESULTATS

	Annexe	31/12/13	31/12/12
I. Revenus locatifs (+)	4	19 353 320	16 814 467
III. Charges relatives à la location (+/-)	4	-252 403	-312 211
RESULTAT LOCATIF NET		19 100 917	16 502 255
IV. Récupération de charges immobilières (+)	5	90 977	116 604
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	5	662 528	404 700
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	5	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	5	-778	1 346
RESULTAT IMMOBILIER		17 832 578	15 396 011
IX. Frais techniques (-)	6	-1 110 397	-1 157 926
X. Frais commerciaux (-)	7	-539 042	-482 542
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	8	-255 581	-156 258
XII. Frais de gestion immobilière (-)	8	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Autres charges immobilières (-)		-25 566	0
CHARGES IMMOBILIERES		-4 488 344	-3 794 551
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		13 344 234	11 601 461
XIV. Frais généraux de la société (-)	9	-682 319	-648 065
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		-263 587	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		12 398 328	10 953 396
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	10-20	2 517 584	2 835 426
XXVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10	12 387 402	3 856 947
RESULTAT D'EXPLOITATION		27 303 314	17 645 768
XX. Revenus financiers (+)	11	101 768	114 348
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	12	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Autres charges financières (-)	13	-69 590	-50 747
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	13	1 501 542	-3 124 636
RESULTAT FINANCIER		-2 501 317	-5 996 839
RESULTAT AVANT IMPOT		24 801 997	11 648 929
XXIV. Impôts des sociétés (-)	14	105 340	-16 944
IMPOT		105 340	-16 944
RESULTAT NET		24 907 336	11 631 985
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE		24 907 336	11 631 985

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	31/12/13	31/12/12
Etat du résultat global		
I. RESULTAT NET	24 907 336	11 631 985
II. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL :		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		
B Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	1 287 576	590 372
1. Instruments de couverture efficaces	505 497	-961 793
2. Requalification selon IAS 39 §101	782 079	1 552 165
RESULTAT GLOBAL (I + II)	26 194 912	12 222 357

TABLEAU DE VARIATION DES FONDS PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
Solde au 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	85 457 148
Transfert					
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-5 148 050
Dividende distribué					
Résultat de l'exercice					
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Variation de la juste valeur des immeubles					9 279 527
SOLDE AU 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	89 588 625
Solde au 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	89 588 625
Transfert					
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-4 107 069
Dividende distribué					
Résultat de l'exercice					
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Variation de la juste valeur des immeubles					5 427 646
SOLDE AU 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201



LOUVAIN-LA-NEUVE

Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
				-354 460	354 460	0
1 138 484				4 009 566		0
					-8 738 800	-8 738 800
					11 631 985	11 631 985
	590 372					590 372
-2 830 280					-6 449 248	0
-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
				-2 115 463	2 115 463	0
973 174				3 133 895		0
					-9 890 501	-9 890 501
					24 907 336	24 907 336
	1 287 576					1 287 576
-1 570 699					-3 856 947	0
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

	2013	2012
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	2 634 188	1 701 118
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	10 894 785	2 660 210
Résultat de l'exercice	24 907 336	11 631 985
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	27 303 314	17 645 768
Intérêts reçus	101 768	114 348
Intérêts payés	-4 104 626	-2 986 551
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 501 542	-3 124 636
Impôts	105 340	-16 944
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-16 329 721	-3 500 874
Amortissements et réductions de valeur	76 806	66 863
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	76 806	66 863
Autres éléments non-monétaires	-13 888 943	-732 311
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-12 387 402	-3 856 947
-Autres transactions de nature non courante	-1 501 542	3 124 636
Gain sur réalisation d'actifs	-2 517 584	-2 835 426
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-2 517 584	-2 835 426
Variation du besoin en fonds de roulement :	2 317 169	-5 470 901
Mouvement des éléments d'actif :	2 625 471	-20 798
-Actifs financiers courants	-6 858	-6 488
-Créances commerciales	1 692 725	-556 222
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	1 009 856	621 757
-Comptes de régularisations	-70 252	-79 845
Mouvement des éléments du passif :	-308 302	-5 450 103
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	-26 383	-5 668 523
-Autres passifs courants	-433 772	35 335
-Comptes de régularisation	151 852	183 086
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-41 255 732	10 665 410
Immeubles de placement - investissements activés	-796 094	-664 629
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-34 375 000	
Désinvestissements	10 305 547	12 492 547
Projets de développement	-16 317 716	-1 122 412
Autres immobilisations incorporelles	-13 528	
Autres immobilisations corporelles	-34 446	-26 279
Actifs financiers non courants	-24 495	-13 817
3. Cash-flow d'activités de financement	31 609 499	-12 392 550
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	41 500 000	-3 653 750
Dividende de l'exercice précédent	-9 890 501	-8 738 800
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE	3 882 740	2 634 188

NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Annexe 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Home Invest Belgium SA est une sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière). Elle est constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi en Belgique, à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 60.

La Société est cotée au marché continu sur NYSE Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de sa filiale, la SA Home Invest Development (100%).

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 2 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafis immobilières, Home Invest Belgium a utilisé la faculté d'établir ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS dès l'exercice 2006, clôturé au 31 décembre 2006.

La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1er janvier 2005 (date de transition aux IFRS). Conformément à l'IFRS 1 – Première adoption des IFRS, la Société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS et ce suivant l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

Base de préparation

Les états financiers sont présentés en euro sauf si mentionné différemment. Ils sont établis sur base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Base de consolidation

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses filiales. Les filiales sont des entités contrôlées par le groupe. Un contrôle existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement, via des filiales, plus que la moitié des droits de vote d'une entité.

Les comptes annuels des filiales sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des filiales sont rédigés pour le même exercice comptable que celui de Home Invest Belgium. Des règles d'évaluation IFRS uniformes sont appliquées aux filiales concernées.

Toutes les opérations intra-groupe, ainsi que les bénéfices et pertes intra-groupe non-réalisés sur les opérations entre les sociétés du groupe, sont éliminés. Les pertes non-réalisées sont éliminées sauf s'il s'agit d'une moins-value extraordinaire.

Goodwill - Badwill

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

Immeubles de placement :

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

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

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

Un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.à.d. en valeur dite « d'investissement ») L'expert procède à son évaluation sur base de 2 méthodes :

- la capitalisation de la valeur locative estimée,
- la valorisation unitaire.

Home Invest Belgium procède alors, pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers ainsi évalués, aux retraitements suivants :

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, Home Invest Belgium déduit de cette valeur d'investissement l'intégralité des droits d'enregistrement, suivant la réglementation régionale applicable (10% ou 12,5%) ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, la sicafi apporte sur la valeur d'investissement déterminée par l'expert une correction de 2,5% en moins, si leur valeur d'investissement est supérieure à € 2 500 000 ; cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, sur base d'un large échantillon de transactions, et correspond à la moyenne des frais de transaction effectivement payés en Belgique sur des transactions de ce type au cours de la période 2003 – 2005.
- toutefois, si la valeur d'investissement de ces autres immeubles est inférieure à ce montant de € 2 500 000, l'intégralité des droits d'enregistrement sera retirée du montant de l'évaluation, suivant la réglementation régionale applicable.

Aussi longtemps que les immeubles de placement sont neufs au sens du Code de la TVA, les retraitements ci-dessus sont appliqués uniquement à la valeur d'investissement des terrains sur lesquels ils sont construits.

Traitement comptable de la valorisation des immeubles de placement en exploitation

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement » avant d'être affecté dans les fonds propres sous la rubrique « C Réserves - b Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ».

Travaux dans les immeubles de placement en exploitation

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de 3 manières, selon le type de travaux concernés :

- Les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme des dépenses courantes de la période et comme charges immobilières.
- Les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou au logement concerné, ou augmenter significativement le niveau de confort, permettant ainsi d'augmenter la valeur locative estimée.
Le coût de ces travaux est activé pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur locative estimée. Exemples : rénovation approfondie d'un logement, pose d'un parquet, réfection d'un hall d'entrée
- Les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 20 à 30 ans et touchent à l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement d'ascenseurs, de chaudières, de châssis etc.).

De tels travaux de rénovation sont également activés.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets.

Projets de développement

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

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:

- Equipement informatique : 3 ans
- Logiciels informatiques : 5 ans
- Mobilier et matériel de bureau : 10 ans
- Aménagements des bureaux : en fonction de la durée du bail, avec un maximum de 6 ans.

Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés au bilan parmi les actifs financiers courants ou non-courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

On peut distinguer :

- les actifs financiers évalués à leur juste valeur : les variations de la juste valeur de ces actifs sont enregistrées en compte de résultats.
- les actifs financiers disponibles à la vente : les actions et titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en capitaux propres, jusqu'à la vente ou la dépréciation extraordinaire, où les réévaluations cumulées sont reprises au compte de résultats.
- les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance : les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

Instruments financiers dérivés

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

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à leur juste valeur aux dates des clôtures périodiques suivantes. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IAS 39, sont comptabilisées en compte de résultats.

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

Créances commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

Capital - Dividendes

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

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

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

Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque :

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

Impôt

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

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs

aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

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

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

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

L'Exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société non sicafi avec une sicafi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de sicafi 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.

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 27, § 1er, al. 1er de l'A.R. du 7 décembre 2010, le résultat distribuable reprend la rubrique « +/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées) », permettant ainsi de tenir compte de la valeur initiale d'acquisition.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Home Invest Belgium n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2013, à savoir :

IFRS 9 Instruments financiers : classification et évaluation, entrée en vigueur indéterminée

IFRS 10 Etats financiers consolidés en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2014

IFRS 11 Partenariats en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2014

IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans les autres entités en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2014

IAS 19 Changements des régimes à prestations définies : cotisations des employées en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2014

IAS 27 Etats financiers individuels en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2014

IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2014

IAS 36 Changements concernant des informations : montants à récupérer pour des actifs non-financier en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2014

IAS 39 Changements concernant la novation des instruments financiers dérivatives et continuation de la comptabilité de couverture en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2014

L'application future de ces normes ou interprétations n'aura aucun impact matériel sur les comptes annuels.

Annexe 3 : INFORMATIONS SEGMENTEES (CONSOLIDEES)

Les immeubles de placement que Home Invest Belgium détient comportent trois catégories :

- des immeubles valorisés à la découpe
- des immeubles valorisés en bloc d'une valeur individuelle supérieure à € 2 500 000
- des immeubles valorisés en bloc d'une valeur individuelle inférieure à € 2 500 000

En termes de répartition géographique, les immeubles de placement de Home Invest Belgium sont majoritairement situés à Bruxelles.

Les colonnes « non affecté » reprennent les montants qu'il est impossible d'attribuer à une de ces trois catégories, par exemple :

- la rubrique XII. reprend principalement les frais de personnel et des bureaux internes,
- les rubriques XXI., XXII., et XXIII. qui concernent les crédits et produits financiers non attribuables spécifiquement à un immeuble.

COMPTE DE RÉSULTAT PAR TYPE DE BIENS

	Total Consolidé	
	2013	2012
I. Revenus locatifs (+)	19 353 320	16 814 467
III. Charges relatives à la location (+/-)	-252 403	-312 211
RESULTAT LOCATIF NET (= I +II +III)	19 100 917	16 502 255
IV. Récupération de charges immobilières (+)	90 977	116 604
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	662 528	404 700
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-778	1 346
RESULTAT IMMOBILIER (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	17 832 578	15 396 011
IX. Frais techniques (-)	-1 110 397	-1 157 926
X. Frais commerciaux (-)	-539 042	-482 542
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255 581	-156 258
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Autres charges immobilières (-)	-25 566	
CHARGES IMMOBILIERES (= IX +X +XI +XII +XIII)	-4 488 344	-3 794 551
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	13 344 234	11 601 461
XIV. Frais généraux de la société (-)	-682 319	-648 065
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-263 587	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	12 398 328	10 953 396
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12 387 402	3 856 947
RESULTAT D'EXPLOITATION (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	27 303 314	17 645 768
XX. Revenus financiers (+)	101 768	114 348
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Autres charges financières (-)	-69 590	-50 747
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 501 542	-3 124 636
RESULTAT FINANCIER (XX +XXI +XXII +XXIII)	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAT AVANT IMPOT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	24 801 997	11 648 929
XXIV. Impôts des sociétés (-)	105 340	-16 944
IMPOT (XXIV + XXV)	105 340	-16 944
RESULTAT NET (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	24 907 336	11 631 985

	Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc >2 500 000€		Immeubles en bloc <2 500 000€		Non affecté	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	13 213 019	13 887 165	5 765 258	2 629 688	375 043	297 614		
	-92 086	-208 693	-50 975	20 753	2 438	-9 711	-111 780	-114 560
	13 120 933	13 678 471	5 714 283	2 650 441	377 481	287 903	-111 780	-114 560
	82 265	99 092	8 535	17 562	177	-50		
	171 886	183 513	444 616	211 546	46 026	9 640		
	-1 345 023	-1 330 199	-618 156	-245 445	-57 885	-53 251		
	-778	1 346						
	12 029 282	12 632 224	5 549 277	2 634 105	365 799	244 242	-111 780	-114 560
	-1 096 278	-973 208	-100 767	-40 690	-29 719	-12 283	116 367	-131 745
	-523 548	-417 032	-31 988	-7 901	-16 525	-4 617	33 020	-52 992
	-257 684	-49 973	273	-6 650	-1 436	-1 011	3 266	-98 624
	-81 437	-57 269	-42 022				-2 434 299	-1 940 556
							-25 566	
	-1 958 946	-1 497 482	-174 504	-55 241	-47 681	-17 910	-2 307 213	-2 223 917
	10 070 336	11 134 742	5 374 773	2 578 864	318 118	226 332	-2 418 993	-2 338 477
							-682 319	-648 065
							-263 587	
	10 070 336	11 134 742	5 374 773	2 578 864	318 118	226 332	-3 364 899	-2 986 542
	2 593 996	2 733 769				118 742	-76 413	-17 085
	11 905 487	3 582 572	333 193	264 501	148 721	9 873		
	24 569 820	17 451 083	5 707 967	2 843 365	466 839	354 947	-3 441 312	-3 003 628
					90 766	94 468	11 001	19 880
							-4 035 036	-2 935 804
							-69 590	-50 747
							1 501 542	-3 124 636
					90 766	94 468	-2 592 083	-6 091 307
	24 569 820	17 451 083	5 707 967	2 843 365	557 606	449 415	-6 033 395	-9 094 935
							105 340	-16 944
							105 340	-16 944
	24 569 820	17 451 083	5 707 967	2 843 365	557 606	449 415	-5 928 056	-9 111 879

facteurs de risque

historique

rapport de gestion

H13 en bourse

rapport immobilier

états financiers

document permanent

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION

	Total Consolidé	
	2013	2012
I. Revenus locatifs (+)	19 353 320	16 814 467
III. Charges relatives à la location (+/-)	-252 403	-312 211
RESULTAT LOCATIF NET (= I +II +III)	19 100 917	16 502 255
IV. Récupération de charges immobilières (+)	90 977	116 604
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	662 528	404 700
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-778	1 346
RESULTAT IMMOBILIER (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	17 832 578	15 396 011
IX. Frais techniques (-)	-1 110 397	-1 157 926
X. Frais commerciaux (-)	-539 042	-482 542
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255 581	-156 258
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Autres charges immobilières (-)	-25 566	
CHARGES IMMOBILIERES (= IX +X +XI +XII +XIII)	-4 488 344	-3 794 551
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV)	13 344 234	11 601 461
XIV. Frais généraux de la société (-)	-682 319	-648 065
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-263 587	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	12 398 328	10 953 396
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12 387 402	3 856 947
RESULTAT D'EXPLOITATION (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	27 303 314	17 645 768
XX. Revenus financiers (+)	101 768	114 348
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Autres charges financières (-)	-69 590	-50 747
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 501 542	-3 124 636
RESULTAT FINANCIER (XX +XXI +XXII +XXIII)	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAT AVANT IMPOT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	24 801 997	11 648 929
XXIV. Impôts des sociétés (-)	105 340	-16 944
IMPOT (XXIV + XXV)	105 340	-16 944
RESULTAT NET (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	24 907 336	11 631 985

	Région bruxelloise		Région flamande		Région wallonne		Non affecté	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	12 035 606	11 932 467	2 122 119	2 186 235	5 195 594	2 695 765		
	-112 637	-120 193	-12 013	-16 056	-15 973	-61 403	-111 780	-114 560
	11 922 969	11 812 274	2 110 107	2 170 179	5 179 622	2 634 362	-111 780	-114 560
	65 745	89 280	2 195	20 598	23 036	6 726		
	261 312	265 537	59 131	32 421	342 085	106 741		
	-1 276 071	-1 149 851	-165 919	-160 791	-579 074	-318 252		
	-797	1 282			19	65		
	10 973 157	11 018 523	2 005 514	2 062 407	4 965 688	2 429 642	-111 780	-114 560
	-1 012 033	-908 190	-36 770	-46 241	-177 961	-71 750	116 367	-131 745
	-389 467	-325 746	-63 595	-33 368	-119 000	-70 436	33 020	-52 992
	-216 825	-56 961	-12 456	11 543	-29 565	-12 216	3 266	-98 624
	-76 603	-96 446	-6 280		-40 576		-2 434 299	-1 901 379
							-25 566	
	-1 694 929	-1 387 343	-119 100	-68 066	-367 103	-154 401	-2 307 213	-2 184 740
	9 278 229	9 631 179	1 886 414	1 994 341	4 598 585	2 275 241	-2 418 993	-2 299 300
							-682 319	-648 065
							-263 587	
	9 278 229	9 631 179	1 886 414	1 994 341	4 598 585	2 275 241	-3 364 899	-2 947 365
	2 364 696	2 165 113		622 334	229 301	65 064	-76 413	-17 085
	9 963 257	3 033 653	1 747 283	274 732	676 861	548 561		
	21 606 182	14 829 945	3 633 697	2 891 408	5 504 747	2 888 866	-3 441 312	-2 964 451
	90 766	94 468					11 001	19 880
							-4 035 036	-2 935 804
							-69 590	-50 747
							1 501 542	-3 124 636
	90 766	94 468					-2 592 083	-6 091 307
	21 696 948	14 924 414	3 633 697	2 891 408	5 504 747	2 888 866	-6 033 395	-9 055 758
							105 340	-16 944
							105 340	-16 944
	21 696 948	14 924 414	3 633 697	2 891 408	5 504 747	2 888 866	-5 928 056	-9 072 702

facteurs de risque

historique

rapport de gestion

H13 en bourse

rapport immobilier

états financiers

document permanent

BILAN PAR TYPE DE BIENS

	Total Consolidé		Immeubles à la découpe	
	2013	2012	2013	2012
Immeubles de placement en exploitation	290 438 658	241 835 640	207 485 883	199 793 899
Immeubles de placement -Projets de développement	16 315 294	882 568	16 315 294	882 568
Actifs détenus en vue de la vente	9 402 061	17 349 556	9 402 061	17 349 556
Créances de location financement	1 076 752	1 182 131		
Autres actifs	7 867 078	9 142 956		
TOTAL DE L'ACTIF	325 099 843	270 392 851	233 203 237	218 026 023
Pourcentage par secteur	100,00%	100,00%	71,73%	80,63%
Capitaux propres	195 025 808	178 721 397		
Passifs	130 074 035	91 671 455		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	325 099 843	270 392 851		

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

	Total Consolidé		Immeubles à la découpe	
	2013	2012	2013	2012
Immeubles de placement				
Investissements	796 094	664 629	663 986	658 788
Autres immobilisations corporelles				
Investissements	310 325	275 879		
Amortissements	-187 422	-113 904		
Immobilisations incorporelles				
Investissements	43 778	30 250		
Amortissements	-27 729	-24 442		

BILAN PAR RÉGION

	Total Consolidé		Région bruxelloise	
	2013	2012	2013	2012
Immeubles de placement en exploitation	290 438 658	241 835 640	185 206 341	174 027 927
Immeubles de placement -Projets de développement	16 315 294	882 568	16 315 294	882 568
Actifs détenus en vue de la vente	9 402 061	17 349 556	5 239 111	12 351 111
Créances de location financement	1 076 752	1 182 131	1 076 752	1 182 131
Autres actifs	7 867 078	9 142 956		
TOTAL DE L'ACTIF	325 099 843	270 392 851	207 837 498	188 443 737
Pourcentage par secteur	100,00%	100,00%	63,93%	69,69%
Capitaux propres	195 025 808	178 721 397		
Passifs	130 074 035	91 671 455		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	325 099 843	270 392 851		

	Immeubles en bloc >2 500 000€		Immeubles en bloc <2 500 000€		Non affecté	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	77 489 785	41 097 317	5 462 990	944 424		
			1 076 752	1 182 131	7 867 078	9 142 956
	77 489 785	41 097 317	6 539 742	2 126 555	7 867 078	9 142 956
	23,84%	15,20%	2,01%	0,79%	2,42%	3,38%

					195 025 808	178 721 397
					130 074 035	91 671 455
					325 099 843	270 392 851

	Immeubles en bloc >2 500 000€		Immeubles en bloc <2 500 000€		Utilisation propre	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	114 275	11 083	17 833			
					310 325	275 879
					-187 422	-113 904
					43 778	30 250
					-27 729	-24 442

	Région flamande		Région wallonne		Non affecté	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	36 503 880	34 605 654	68 728 436	33 202 060		
	1 452 727	1 570 000	2 710 222	3 428 444		
	37 956 607	36 175 654	71 438 658	36 630 504	7 867 078	9 142 956
	11,68%	13,38%	21,97%	13,55%	2,42%	3,38%

					195 025 808	178 721 397
					130 074 035	91 671 455
					325 099 843	270 392 851

facteurs de risque

historique

rapport de gestion

H1B en bourse

rapport immobilier

états financiers

document permanent

Annexe 4 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

	31/12/13	31/12/12
I. Revenus locatifs (+)		
A. Loyers	19 296 421	16 707 803
B. Revenus garantis	24 660	0
C. Gratuités locatives	-49 539	-55 544
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	81 779	162 207
III. Charges relatives à la location (+/-)		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-101 579	-114 560
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-275 557	-274 708
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	124 733	77 057
RESULTAT LOCATIF NET (= I + II + III)	19 100 917	16 502 255

Les revenus locatifs progressent significativement, sous l'influence positive de l'acquisition début 2013 des immeubles du certificat immobilier « Louvain-la-Neuve 1976 » et ce nonobstant l'érosion des loyers entraînée par les ventes réalisées en cours d'année.

Annexe 5 : RESULTAT IMMOBILIER

	31/12/13	31/12/12
IV. Récupération de charges immobilières (+)		
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	90 977	116 604
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)		
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	50 435	42 863
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	612 093	361 837
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)		
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-778	1 346
TOTAL	-1 268 338	-1 106 244
RESULTAT IMMOBILIER (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)	17 832 578	15 396 011

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

Dans le secteur résidentiel, le précompte immobilier est à charge du bailleur pour tous les baux de résidence principale. Les refacturations de précompte immobilier et de taxes concernent donc majoritairement les surfaces commerciales ou de bureaux.

Annexe 6 : FRAIS TECHNIQUES

	31/12/13	31/12/12
IX. Frais techniques (-)		
A. Frais techniques récurrents		
1. Réparations	-1 104 364	-873 485
3. Primes d'assurances	-105 509	-103 571
B. Frais techniques non récurrents		
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	72 156	-218 951
2. Sinistres	27 321	38 081
TOTAL	-1 110 397	-1 157 926

Dans le cadre de son budget prévisionnel annuel, Home Invest Belgium détermine une politique spécifique d'entretien et de rénovation pour chacun de ses immeubles, afin que ceux-ci correspondent au mieux aux exigences du marché locatif. Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives.

Annexe 7 : FRAIS COMMERCIAUX

	31/12/13	31/12/12
X. Frais commerciaux (-)		
A. Commissions d'agence	-315 364	-314 983
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	-223 678	-167 559
TOTAL	-539 042	-482 542

Home Invest Belgium a comme politique habituelle de recourir à l'intervention d'agents immobiliers spécialisés en vue de procéder au mieux à la commercialisation des immeubles de son portefeuille. Dans le cadre d'une réflexion sur l'insourcing d'activités de base, courant 2013, la société a procédé au recrutement d'un employé chargé de commercialiser les biens disponibles à la location.

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

	31/12/13	31/12/12
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255 581	-156 258
XII. Frais de gestion immobilière (-)		
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-135 263	-64 236
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 422 495	-1 933 589
XIII. Autres charges immobilières (-)	-25 566	0
TOTAL	-2 838 905	-2 154 083
CHARGES IMMOBILIERES (= IX + X + XI + XII + XIII)	-4 488 344	-3 794 551
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	13 344 234	11 601 461

Les charges internes de gestion d'immeubles comprennent principalement les frais de personnel exposés en cours d'exercice.

Annexe 9 : FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE

	31/12/13	31/12/12
XIV. Frais généraux de la société (-)	-682 319	-648 065
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-263 587	0
TOTAL	-945 906	-648 065
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)	12 398 328	10 953 396

Les frais généraux concernent principalement les frais liés aux publications, aux évaluations du portefeuille, aux expertises techniques et à la taxe d'abonnement.

Les autres charges correspondent d'une part à une indemnité de 48 534€ payée dans le cadre d'un dossier d'arbitrage (Arbitrage sur la commercialisation de l'immeuble Lambermont ayant fait l'objet d'un apport en 2008) et d'autres part aux régularisations comptables opérées lors de l'insourcing des gestions techniques et comptables des immeubles.

Annexe 10 : RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION

	31/12/13	31/12/12
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	10 305 547	12 462 547
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-7 787 963	-9 627 122
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	16 081 696	7 444 387
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-557 643	-2 016 741
C. Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	42 979	107 234
D. Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-3 179 631	-1 677 933
TOTAL	14 904 985	6 692 372
RESULTAT D'EXPLOITATION (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)	27 303 314	17 645 768

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

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

Conformément à l'article 27 §1er - 1° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et son annexe C, sont distribuables les plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31/12/2013, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 2 844 237 (par rapport à la valeur d'acquisition) tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 2 517 584.

Selon le rapport de l'expert immobilier, la juste valeur de l'immobilier résidentiel tient partiellement compte d'une potentielle plus-value en cas de vente par appartement. La vente par appartement permet de maximiser le prix obtenu en cas de vente de l'immeuble de placement concerné. Le Conseil d'administration est d'avis que cette évaluation reflète d'une manière fidèle la situation de la société.

Annexe 11 : REVENUS FINANCIERS

	31/12/13	31/12/12
XX. Revenus financiers (+)		
A. Intérêts et dividendes perçus	11 001	19 880
B. Redevances de location-financement et similaires	90 766	94 468
TOTAL	101 768	114 348

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de trésorerie. Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits à l'Annexe 19.

Annexe 12 : CHARGES D'INTERETS

	31/12/13	31/12/12
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-1 796 250	-1 120 296
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
1. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-2 238 786	-1 815 507
TOTAL	-4 035 036	-2 935 804

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture découlent de l'écart entre l'intérêt fixe payé pour les IRS achetés antérieurement et les taux d'intérêt variables en vigueur au cours de l'exercice. Les taux d'intérêt variables se basent sur les taux interbancaires entre Euribor 7 jours et Euribor 1 an majorés de la marge. Pour plus de détail quant à la structuration de la dette financière, veuillez-vous référer à l'Annexe 24 reprise ci-dessous.

Annexe 13 : AUTRES CHARGES FINANCIERES

	31/12/13	31/12/12
XXII. Autres charges financières (-)		
A. Frais bancaires et autres commissions	-64 994	-50 747
D. Autres	-4 596	0
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		
A. Instruments de couverture autorisés		
1. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	1 501 542	-3 124 636
TOTAL	1 436 548	-3 175 383
RESULTAT FINANCIER (XX + XXI + XXII + XXIII)	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAT AVANT IMPOT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII)	24 801 997	11 648 929

La variation de la juste valeur des actifs financiers concerne les instruments financiers, considérés comme inefficaces suite à l'application de l'IAS 39, et comptabilisés en compte de résultat. Cette variation de la juste valeur des instruments financiers est purement latente, ce qui n'est valable que dans l'hypothèse où la sicafi ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits. A taux de marché identique, cette moins-value sera payée progressivement chaque année jusqu'à échéance du produit. A la clôture de l'exercice, la liquidation théorique de ces instruments financiers aurait coûté € 4 471 529 (voir annexe 24 ci-après).

Cette charge purement latente est annulée dans le calcul du résultat distribuable.

Annexe 14 : IMPOTS SUR RESULTAT

	31/12/13	31/12/12
XXIV. Impôts des sociétés (-)	105 340	-16 944
IMPOT (XXIV + XXV)	105 340	-16 944
RESULTAT NET (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV)	24 907 336	11 631 985

Les sicafi bénéficient d'un régime fiscal spécifique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles ainsi que certaines charges spécifiques sont soumis à l'impôt des sociétés. Les filiales ne disposent pas de ce régime fiscal spécifique. Il est à noter qu'en 2013, une régularisation d'Exit tax sur une filiale absorbée a engendré un produit exceptionnel. Le montant de l'impôt sans ce produit exceptionnel est de € 29 862.

Annexe 15 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	31/12/13	31/12/12
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	5 808	7 623
1. Valeur brute	30 250	30 250
2. Cumul des amortissements (-)	-24 442	-22 627
Investissements	13 528	0
Amortissements (-)	-3 287	-1 815
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	16 049	5 808
1. Valeur brute	43 778	30 250
2. Cumul des amortissements (-)	-27 729	-24 442

Les immobilisations incorporelles concernent exclusivement le software immobilier Winlris. Cette immobilisation est amortie linéairement sur une période d'utilité de 5 ans. Les amortissements sont comptabilisés dans la rubrique XII. « Frais de gestion immobilière » du compte de résultat.

Annexe 16 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

	31/12/13	31/12/12
Immeubles de placement, solde en début d'exercice	242 718 209	256 558 091
Projets de développement		
Investissements - projets de développement	16 317 716	1 122 412
Autres retraits	0	-30 000
Projets de développement réceptionnés	-884 990	-18 314 764
Immeubles de placement		
Immeubles en cours de construction achevés	884 990	18 314 764
Acquisitions d'immeubles	34 375 000	0
Dépenses ultérieures capitalisées	796 094	664 629
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	12 387 402	3 856 947
Cessions (-)		-9 627 122
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	159 532	-9 826 748
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	306 753 952	242 718 209

Le tableau ci-dessus présente les mouvements des immeubles de placement au cours de l'année prise en considération. La détermination de la juste valeur se fait conformément à l'annexe 2 Principales méthodes comptables - immeubles de placement. Le solde de chaque rubrique à la clôture de l'exercice est le suivant :

	31/12/13	31/12/12
Immeubles de placement	290 438 658	241 835 640
Projets de développement	16 315 294	882 568
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	306 753 952	242 718 208

Les projets de développement à la clôture de l'exercice 2013 sont commentés en détail dans le Rapport de gestion et le Rapport immobilier. Un seul projet de développement a été réceptionné courant 2013 et est l'immeuble Belliard 21.

Le Conseil d'Administration a sélectionné plusieurs biens à revendre dans le cadre de la politique d'arbitrage ; ils sont comptabilisés dans les actifs détenus en vue de la vente.

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

Comme repris dans le tableau ci-dessus, la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013 s'élève à € 306 753 952, toutes ces justes valeurs sont de niveau 3. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 3, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

Les évaluations se font sur base de 2 méthodes :

- la capitalisation des valeurs locatives estimées
- la valorisation unitaire

Les évaluations tiennent compte de l'état locatif, des charges et taxes à supporter par le bailleur et les travaux éventuels à réaliser. Les évaluations sont également corroborées avec les transactions réalisées sur le marché et ce compte tenu des valeurs au mètre carré.

Rapprochement entre les exercices 2012 et 2013 :

Immeubles de placements au 31/12/2012	242 718 209
Acquisitions et investissements	51 648 341
Profits résultant d'ajustements de la juste valeur	12 387 402
Immeubles de placement au 31/12/2013	306 753 952

Comme mentionné ci-avant, toutes ces juste valeurs sont de niveau 3 et il n'y a eu aucun transfert vers ou depuis le niveau 3.

	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc (>€2 500 000)	Immeubles en bloc (<€2 500 000)
-loyers par m2 par an	Moyenne pondérée de €113m ² (fourchette entre : €21m ² et €217m ²)	Moyenne pondérée de €145m ² (fourchette entre : €105m ² et €348m ²)	Moyenne pondérée de €91m ² (fourchette entre : €47m ² et €170m ²)
-valeur locative estimée par m2 par an	Moyenne pondérée de €114m ² (fourchette entre : €46m ² et €168m ²)	Moyenne pondérée de €131m ² (fourchette entre : €99m ² et €275m ²)	Moyenne pondérée de €92m ² (fourchette entre : €65m ² et €200m ²)
-taux de capitalisation	Moyenne pondérée de 5,27% (fourchette entre 3,70% et 7,35%)	Moyenne pondérée de 6,68% (fourchette entre 5,75% et 7,65%)	Moyenne pondérée de 7,50% (fourchette entre 4,70% et 10,50%)

Analyse de sensibilité pour les justes valeurs de niveau 3 :

Une diminution ou une augmentation de la valeur locative estimée et/ou des loyers obtenus aura potentiellement un impact à la baisse ou à la hausse de la juste valeur des immeubles de placement.

Une diminution ou une augmentation du taux d'actualisation et/ou du taux de capitalisation aura potentiellement un impact à la hausse ou à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement. Ces taux sont déterminés par les conditions sur les marchés financiers.

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 exécutif et par le comité d'audit.

Annexe 17 : PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Pour mémoire, les projets de développement sont repris parmi les immeubles de placement dans l'Annexe 16.

Annexe 18 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/13	31/12/12
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	102 865	200 744
1. Valeur brute	275 879	249 599
2. Cumul des amortissements (-)	-113 904	-48 856
Investissements	34 446	26 279
Amortissements (-)	-73 519	-65 048
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	122 902	161 975
1. Valeur brute	310 325	275 879
2. Cumul des amortissements (-)	-187 422	-113 904

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement comprenant l'aménagement des bureaux, le mobilier des bureaux et l'informatique.

Annexe 19 : CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT

	31/12/13	31/12/12
Créances à plus de 5 ans	391 187	446 887
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	573 328	629 865
Créances à moins d'un an	112 237	105 379
TOTAL	1 076 752	1 182 131

Les créances de location financement se rapportent aux immeubles Rue de Belgrade à Forest et Résidence Lemaire à Molenbeek et sont reprises au bilan sous 2 postes distincts pour leurs parties long terme et court terme.

Description succincte de ces contrats :

- Rue de Belgrade : bail emphytéotique (sept 1999-août 2026) ;

Opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier.

Valorisation au 31/12/2013 :

- créances à court et à long terme : € 691 294,61
- option d'achat : € 285 333,33 (juste valeur)

- Résidence Lemaire : leasing immobilier (déc 2003-nov 2018) ;

Valorisation au 31/12/2013 :

- créances à court et à long terme : € 385 457,49
- option d'achat : € 101 333,33 (juste valeur)

Annexe 20 : ACTIFS VENDUS

	31/12/13	31/12/12
Prix de vente net (hors frais)	10 305 547	12 462 547
Dernière Juste valeur	-7 787 963	-9 627 122
Plus value réalisée	2 517 584	2 835 426
Plus value réalisée distribuable	2 844 237	2 698 320

Annexe 21 : CREANCES COMMERCIALES, FISCALES ET AUTRES

	31/12/13	31/12/12
Locataires	763 390	847 147
Autres	0	1 592 814
Ventes réalisées	2 436 083	2 340 000
TOTAL	3 199 473	4 779 961

Les créances commerciales regroupent les loyers encore à percevoir auprès des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement. Par ailleurs, suite à la signature de différents compromis de vente fin 2013, Home Invest Belgium dispose au 31/12/2013 de créances à concurrence de € 2 436 083 qui seront payées début 2014, lors de la passation des actes notariés de vente. En 2012, les autres créances concernent principalement un acompte de € 1 500 000 payé dans le cadre de l'acquisition du portefeuille immobilier à Louvain la Neuve.

	31/12/13	31/12/12
Impôts et Précomptes à récupérer	7 487	6 843
Fonds de roulement versés	289 483	1 299 984
TOTAL	296 970	1 306 827

Les fonds de roulement versés sont ceux mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement. Ils sont en nette diminution sur l'exercice 2013 suite à l'insourcing de cette activité.

Annexe 22 : TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

	31/12/13	31/12/12
Argent en caisse	9 366	6
Soldes bancaires	3 873 373	2 634 182
TOTAL	3 882 740	2 634 188

Annexe 23 : COMPTES DE REGULARISATION

	31/12/13	31/12/12
Revenus immobiliers courus non échus	10 408	11 051
Charges immobilières payées d'avance	10 813	58 854
Autres	251 712	132 776
TOTAL A L'ACTIF	272 933	202 681
Revenus immobiliers perçus d'avance	372 805	354 738
Intérêts et autres charges courus non échus	436 090	302 305
TOTAL AU PASSIF	808 895	657 043

Annexe 24 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

	31/12/13	31/12/12
Autres actifs financiers	76 012	51 517
TOTAL	76 012	51 517

Les chiffres repris dans le tableau ci-après ont trait uniquement aux dettes envers les établissements financiers (et ce pour leur montant prélevé) :

	31/12/13	31/12/12
Dettes financières courantes à 1 an au plus	46 750 000	15 700 000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	50 000 000	39 550 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	25 000 000	25 000 000
TOTAL	121 750 000	80 250 000

Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti ce qui correspond à la juste valeur. Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédits ouvertes auprès de chaque banquier (montants contractés et prélevés), la maturité moyenne ainsi que les lignes contractées échéant en 2014.

Banque	Montants des lignes de crédits (€)	Prélèvements (€)	Duration moyenne	Lignes échéant en 2014 (€)
BELFIUS	45 750 000	45 750 000	3 ans et 3 mois	20 750 000
BNP	41 530 000	39 000 000	3 ans	16 530 000
ING	12 000 000	12 000 000	1 an	12 000 000
LBLUX	15 000 000	15 000 000	3 ans et 11 mois	0
DEGROOF	10 000 000	10 000 000	4 ans et 4 mois	0
TOTAL	124 280 000	121 750 000	3 ans et 1 mois	49 280 000

Le taux d'endettement au 31/12/2013 s'élève à 38,39% comparé à 30,97% au 31/12/2012.

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap) qui constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 31 décembre 2013, le montant total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 111 750 000 comme repris dans le tableau ci-dessous.

Banque	Montants des instruments de couverture actifs (€)	Duration moyenne	Couvertures échéant en 2014 (€)
BELFIUS	46 750 000	2 ans et 9 mois	26 750 000
BNP	25 000 000	4 ans et 5 mois	0
ING	40 000 000	5 ans et 8 mois	0
TOTAL	111 750 000	4 ans et 2 mois	26 750 000

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager un taux d'intérêt moyen de 3,52% sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures comprises, comparé à 3,53% et 3,88% sur les exercices précédents (Le taux moyen hors couverture s'élève à 1,57%).

Compte tenu de la structuration financière prudente de sa dette, combinée avec le très faible taux d'endettement, Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêts du marché.

Comptabilisation :

Conformément à l'IAS39, au 31 décembre 2013, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non courants », pour un montant total de - € 4 471 529. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant :

Juste valeur des instruments financiers au 31/12/2013	Dans les fonds propres sous la rubrique " d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)"	En compte de résultat sous la rubrique XXIII. " Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)"	Dans les fonds propres sous la rubrique "n Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)"
Instruments efficaces	-505 497		
Instruments inefficaces (variation 2013)		2 369 372	
Instruments inefficaces à la clôture précédente (1)			-5 301 872
3 IRS déclarés efficaces en 2011 et:			
- reclassés en 2012 et 2013 comme inefficaces		-782 079	
- à reclasser en 2014 comme inefficaces	-165 701		
- variation 2013 (2)		-85 751	
TOTAL:	-671 198	1 501 542	-5 301 872
TOTAL GÉNÉRAL:	-4 471 529		

(1) Les modifications de la juste valeur des exercices précédents comptabilisés dans le compte de résultat ont entretemps été affectés au Résultat reporté des exercices précédents.

(2) Les 3 IRS concernés étant déclarés inefficaces, la variation de la juste valeur sur l'exercice 2013 est reprise intégralement en compte de résultat.

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières non courantes et courantes.

L'IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 39. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés.

Annexe **25** :
DETTES COMMERCIALES ET AUTRES PASSIFS COURANTS

	31/12/13	31/12/12
DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES		
Fournisseurs	1 066 295	1 470 048
Locataires	795 708	482 924
Fiscales, salariales et sociales	428 187	533 621
TOTAL	2 290 190	2 486 593
AUTRES PASSIFS COURANTS		
Dividendes	47 327	34 981
Autres	73 407	519 525
TOTAL	120 734	554 506

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

Annexe 26 : CAPITAL, PRIMES D'EMISSION ET RESERVES

Evolution du Capital souscrit :

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions émises / existantes
4/07/1980	1 250 000 BEF	Constitution de la S A Philadelphia	BEF 1 000	1 250
1983	6 000 000 BEF	Augmentation du capital	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nouvelle représentation du capital (par division)	-	26 115
1/06/1999	1 373 650 000 BEF	Apports en nature d'immeubles et ...	-	-
1/06/1999	10 931 BEF	...augmentation de capital en espèces (arrondis)	BEF 1 411,89	972 919
1/06/1999	1 500 000 BEF	Fusion par absorption de la S A Socinvest	-	97 078
1/06/1999	-71 632 706 BEF	Réduction du capital par apurement des pertes	-	-
Total au 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusion par absorption de la S A Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
Total au 31/05/2001	€ 32 555 343,44			1 138 666
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusion par absorption de la S A Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
Total au 31/05/2002 au 31/05/2003	€ 32 707 087,34			1 143 137
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Apport en nature d'immeubles par TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporation d'une partie du compte « Primes d'émission »	-	-
Total au 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusion par absorption de la S A 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusion par absorption de la S A Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Total au 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusion par absorption de la S A Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1ère augmentation de Capital	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2ème augmentation de Capital	€ 51,00	259 002
Total au 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusion par absorption de la S A Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusion par absorption de la S A Investim	€ 57,90	5 824
Total au 31/12/2007	€ 60 300 984,89			2 178 657
23/05/2008	€ 10 062 486,49	Fusion par scission partielle de la S A VOP	€ 50,00	622 632
23/05/2008	€ 29 000,00	Fusion par absorption de la S A JBS	€ 50,00	2 088
Total au 31/12/2008	€ 70 392 471,38			2 803 377
29/05/2009	€ 1 246 937,97	Fusion par absorption de la S A Les Erables Invest	€ 49,55	25 165
Total au 31/12/2009	€ 71 639 409,35			2 828 542
Total au 31/12/2010	€ 71 639 409,35			2 828 542
31/01/2011	€ 122 708,91	Fusion par scission partielle de la S A Masada	€ 59,72	102 792
23/12/2011	€ 5 584,90	Fusion par scission mixte de la S A URBIS	€ 63,32	6 318
23/12/2011	€ 2 633 518,75	Fusion par scission partielle de la S A VOP	€ 62,91	118 491
Total au 31/12/2011	€ 74 401 221,91			3 056 143
Total au 31/12/2012	€ 74 401 221,91			3 056 143
Total au 31/12/2013	€ 74 401 221,91			3 056 143

Au 31/12/2013, 12 912 actions Home Invest Belgium étaient détenues en autocontrôle par Home Invest Development et étaient comptabilisées pour € 757 322,67 soit € 58,65 par action, soit au même niveau que leur valeur d'acquisition

Annexe 27 : PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au :
En 2013				
Home Invest Belgium S A	0420 767 885	Belgique	-	31/12/2013
Home Invest Development S A	0466 151 118	Belgique	100%	31/12/2013
En 2012				
Home Invest Belgium S A	0420 767 885	Belgique	-	31/12/2012
Home Invest Development S A	0466 151 118	Belgique	100%	31/12/2012

Toutes les sociétés faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, Boulevard de la Woluwe 60 à 1200 Bruxelles. Le 27 mars 2013, la dénomination de Home Invest Management a été changée en Home Invest Development. Au 31 décembre 2013, il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

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

Les 2 sociétés Charlent 53 Freehold et Charlent 53 Leasehold n'entrent pas dans le périmètre de consolidation compte tenu de la condition résolutoire existante, pour plus de détail sur l'opération, nous vous renvoyons au Rapport de Gestion.

COMPTES STATUTAIRES¹

Bilan statutaire (IFRS)

ACTIF	31/12/2013	31/12/2012
I. Actifs non courants	308 169 430	244 012 261
B. Immobilisations incorporelles	16 049	5 808
C. Immeubles de placement	306 753 952	242 718 208
D. Autres immobilisations corporelles	122 902	161 975
E. Actifs financiers non courants	312 013	49 518
F. Créances de location-financement	964 515	1 076 752
II. Actifs courants	19 038 013	27 323 460
A. Actifs détenus en vue de la vente	9 402 061	17 349 556
C. Créances de location-financement	112 237	105 379
D. Créances commerciales	3 401 531	4 797 783
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 243 210	2 294 723
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 606 043	2 573 339
G. Comptes de régularisation	272 933	202 681
TOTAL DE L'ACTIF	327 207 444	271 335 721
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	90 156 936	89 451 446
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-25 730 630	-25 133 105
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 (+/-)	-671 198	-1 958 774
m. Autres réserves (+/-)	1 781 255	1 781 255
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	12 784 902	11 529 255
D. Résultat net de l'exercice	24 909 192	11 296 078
CAPITAUX PROPRES	195 892 570	179 628 267
PASSIF		
I. Passifs non courants	79 471 529	71 810 647
B. Dettes financières non courantes	75 000 000	64 550 000
C. Autres passifs financiers non courants	4 471 529	7 260 647
II. Passifs courants	51 843 344	19 896 808
B. Dettes financières courantes	47 382 687	16 162 666
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 569 866	2 522 593
E. Autres passifs courants	1 081 897	554 506
F. Comptes de régularisation	808 895	657 043
PASSIF	131 314 873	91 707 455
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	327 207 444	271 335 721

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

Compte de résultat statutaire (IFRS)

	31/12/2013	31/12/2012
I. Revenus locatifs (+)	19 353 320	16 785 431
III. Charges relatives à la location (+/-)	-252 403	-312 211
RESULTAT LOCATIF NET	19 100 917	16 473 220
IV. Récupération de charges immobilières (+)	90 977	116 604
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	662 528	404 700
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 021 064	-1 614 627
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-778	1 346
RESULTAT IMMOBILIER	17 832 578	15 381 243
IX. Frais techniques (-)	-1 110 397	-1 153 603
X. Frais commerciaux (-)	-539 042	-482 542
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255 581	-156 258
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 605 048	-1 958 648
CHARGES IMMOBILIERES	-4 535 634	-3 751 050
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 296 944	11 630 192
XIV. Frais généraux de la société (-)	-682 319	-648 065
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-263 587	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 351 038	10 982 127
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12 387 402	3 241 861
RESULTAT D'EXPLOITATION	27 256 024	17 059 414
XX. Revenus financiers (+)	150 219	624 539
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 035 036	-3 196 367
XXII. Autres charges financières (-)	-68 673	-49 940
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 501 542	-3 124 636
RESULTAT FINANCIER	-2 451 948	-5 746 403
RESULTAT AVANT IMPOT	24 804 076	11 313 011
XXIV. Impôts des sociétés (-)	105 117	-16 932
IMPOT	105 117	-16 932
RESULTAT NET	24 909 192	11 296 078

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	31/12/2013	31/12/2012
Affectations et prélèvements		
A. Résultat net	24 909 192	11 296 078
B. Transfert aux/des réserves (-/+)		
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	-15 524 054	-4 812 560
- exercices antérieurs		
- réalisation de biens immobiliers	326 653	280 244
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	3 136 652	1 570 699
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-2 151 943	1 598 004
C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1er, al 1er	-9 198 181	-8 991 518
D. Rémunération du capital - autre que C	-1 498 319	-940 946

	31/12/2013	31/12/2012
Schéma de calcul du montant visé à l'article 27, § 1er, al 1er		
Résultat corrigé (A)		
Résultat net	24 909 192	11 296 078
+ Réductions de valeur	275 557	274 708
- Reprises de Réductions de valeur	-124 733	-77 057
+/- Autres éléments non monétaires	-1 501 542	3 124 636
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-2 517 584	-2 835 426
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-12 387 402	-3 241 861
Résultat corrigé (A)	8 653 490	8 541 079
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)	2 844 237	2 698 320
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	2 844 237	2 698 320
Total (A + B)	11 497 726	11 239 398
80% suivant article 27, §1er, al 1er	9 198 181	8 991 518
Diminution nette de l'endettement	0	0
Distribution minimum requise par l'Art 27	9 198 181	8 991 518

Conformément à l'Article 617 du Code des sociétés, l'actif net, après distribution du dividende envisagé, ne deviendra pas inférieur au montant du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution s'élève à € 28,8 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende :	185 196 070
Schéma de calcul du montant visé à l'article 27 § 1er al 6	
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	73 469 670
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	19 093 664
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	90 156 936
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-25 730 630
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 (+/-)	-671 198
Réserve légale (+)	98 778
Total :	156 417 220
Différence:	28 778 849

RAPPORTS DU COMMISSAIRE

SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la déclaration complémentaire requise. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2013, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations de capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ainsi que les annexes.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Home Invest Belgium pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, établis sur la base des Normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à EUR 325 099 843 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 24 907 336.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité les explications et Informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de la société Home Invest Belgium SA au 31 décembre 2013, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés ainsi que le chapitre concernant les facteurs de risque du rapport financier annuel 2013, qui fait parti du rapport de gestion sur les comptes consolidés, traitent des informations requises par la loi, concordent avec les comptes consolidés et ne comprennent pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 27 mars 2014

Karel Nijs
Réviseur d'entreprises et réviseur agréé par la CBFA pour les OPC's
Commissaire

SUR LES COMPTES STATUTAIRES

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, le rapport du commissaire sur les comptes statutaires n'est pas publié dans le présent rapport puisque seule une version abrégée des comptes statutaires est présentée. Le commissaire a donné une opinion sans réserve concernant les comptes statutaires.



Document permanent





Document Permanent

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Dénomination sociale	Home Invest Belgium SA, société d'investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge ou sicaif immobilière publique de droit belge
Forme juridique	Société anonyme (SA) de droit belge
Registre des personnes morales (RPM)	La société est immatriculée au RPM de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885
Siège social	B – 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 60 – Boîte n°4
Numéro de téléphone	0032 (0)2 740 14 50
Site internet	www.homeinvestbelgium.be
Constitution	La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination «Philadelphia», suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes au 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 23 décembre 2011 (publié aux annexes au Moniteur belge le 17 janvier 2012, sous les numéros 0014318 et 0014319)
Durée	La société est constituée pour une durée indéterminée
Objet social	L'objet social est intégralement repris ci-après à l'article 3 des statuts coordonnés. Il consiste essentiellement dans le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers
Changements de l'objet social et de la politique de placement	La société ne peut apporter de changement à son objet social et à sa politique de placement telle que reprise à l'article 4 des statuts, qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sicaifs
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre
Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public	<ul style="list-style-type: none">• Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et via le site internet de la société.• L'acte constitutif de la société peut être consulté au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.• Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.• Les décisions en matière de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes au Moniteur belge.• Les rapports financiers annuels sont disponibles au siège social ou peuvent être consultés sur le site internet. Ces rapports incluent les rapports de l'expert immobilier et du commissaire et sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande.• Les autres publications peuvent être obtenues au siège social ou par consultation du site internet de la société. Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site internet www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.
Capital émis	Au 31 décembre 2013, le capital social s'élève à € 74 401 221,91. Il est représenté par 3 056 143 actions sans désignation de valeur nominale. Le capital social est entièrement libéré.

CAPITAL SOCIAL

Capital autorisé

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence de € 74 401 221,91.
Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.
Cette autorisation a été conférée pour une durée de 5 ans à partir du 17 janvier 2012.
Ces augmentations de capital peuvent être effectuées par souscription en espèces, apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission.
Au 31 décembre 2013, le solde du capital autorisé s'élève à € 74 401 221,91.

STATUTS COORDONNES – EXTRAITS

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

Objet social (article 3 des statuts)

I. La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 7, 1er alinéa, 5° de la Loi du 20 juillet 2004 et à l'article 2, 20° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et suivants du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont exclusivement ou conjointement contrôlées par la Sicaf immobilière;
- iii. les droits d'option sur ces immeubles;
- iv. les parts de Sicaf immobilières publiques ou institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé ;
- v. les droits de participation dans des organismes de placements collectifs en biens immobiliers étrangers, qui sont inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi ;
- vi. les droits de participation dans des organismes de placements collectifs un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicaf publiques;
- vii. les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4 de la Loi du 16 juin 2006 ;
- viii. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement ou conférant des droits d'usage analogues à la Sicaf immobilière ;
- ix. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tels que définis comme étant immeuble par la Législation applicable aux Sicaf immobilières ;

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf immobilières, la société peut directement ou au travers d'une filiale :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus;
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'instruments financiers, conformément et dans les limites de la législation applicable aux Sicaf immobilières, ainsi qu'en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2.iii b et c des présents statuts ;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 36 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. donner des immeubles en leasing ; conformément à l'article 37 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf Immobilières, l'activité de donner en leasing des biens immobiliers avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens sont destinés à des fins d'utilité publique, en ce compris de logement social et d'enseignement.

- II. La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:
1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers au sens de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf immobilières et détenir des liquidités non attribuées. Ces investissements et la détention desdites liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du Conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être admises à la cotation d'un marché réglementé au sens de l'article 2, 3°, 5° et 6° de la loi du 2 août 2002, belge ou étranger. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
 2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe, dans les limites et conformément à la Législation applicable aux Sicaf immobilières et en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2. iv des présents statuts ;
 3. consentir l'octroi de crédits et conférer des sûretés au profit de sociétés filiales de la société dans le cadre de la Législation applicable aux Sicaf immobilières et en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2. ii des présents statuts ;
 4. conclure des opérations se rapportant à des instruments de couverture, pour autant que celles-ci sont exclusivement destinées à couvrir le risque de taux et de change, à l'exclusion de toutes opérations spéculatives.
- La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.
- Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaf immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet social.

Politique
de placement
(article 4.1.
des statuts)

Les actifs de la société et de ses éventuelles sociétés filiales seront placés dans des biens immobiliers tels que définis à l'article 3 des statuts.

Les placements collectifs en immobiliers sont réalisés,

- à titre principal en immeubles résidentiels destinés à l'habitation de personnes situés en Belgique ;
- à titre accessoire, en immeubles résidentiels ainsi qu'en immeubles destinés aux institutions de soins au sens le plus large, situés dans les villes de premier plan de l'Union Européenne ; et également dans tous autres immeubles à usage de bureaux, de commerce, semi-industriels, entrepôts, situés en Belgique et dans les autres Etats membres de l'Union Européenne;
- enfin, dans toutes sortes de biens de nature immobilière tels que terrains, bois et autres, sans que cette énonciation soit limitative, pour autant que ces placements contribuent à rendre possible un placement à titre principal et/ou à titre accessoire.

Les placements en biens mobiliers ne répondant pas à la définition des biens immobiliers dont question ci-dessus, seront évalués et exécutés en conformité avec l'article 35 § 1 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et réalisés conformément aux articles 47 et 51 de l'Arrêté Royal du 4 mars 2005 se rapportant à certaines institutions publiques de placement collectif.

Capital autorisé
(article 6.2.
des statuts)

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de septante-quatre millions quatre cent un mille deux cent vingt et un euros nonante et un cents (€ 74.401.221,91-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre deux mille onze.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Le droit de souscription préférentielle des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 6.4. des statuts.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière - pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Acquisition d'actions propres (article 6.3. des statuts)

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre 2011, le conseil d'administration est autorisé à acquérir, pour compte de Home Invest Belgium, des actions de la société à un prix unitaire égal à minimum quatre-vingts pour cent (80%) de la dernière Valeur nette d'inventaire publiée avant la date de la transaction, et de maximum cent cinq pour cent (105%) de ladite Valeur, et ce pour une durée de 5 ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre deux mille onze, étant entendu que la société ne pourra à aucun moment détenir plus de dix pour cent du total des actions émises.

La société est en outre autorisée, sans qu'aucune autorisation préalable complémentaire de l'assemblée générale ne soit nécessaire, à acquérir par voie d'achat des actions de la société lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une durée de 3 ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre deux mille onze et est prorogable pour des termes identiques.

Elle est autorisée à aliéner les actions acquises par la société, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

Augmentation de capital (article 6.4. – 6.5. – 6.6. des statuts)

Article 6.4. Augmentation de capital par souscription en espèces

Sans préjudice à l'application des articles 592 à 598 Du Code des Sociétés, le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé, à l'occasion de laquelle le droit de souscription préférentielle des actionnaires ne peut être supprimé ou limité que pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes fixées par la Législation applicable aux Sicaf immobilières:

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice à l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, ledit droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à son propre capital. L'assemblée générale peut décider de l'émission d'actions sans mention de valeur nominale en-dessous du pair comptable des actions anciennes. La convocation à l'assemblée générale doit le préciser expressément. Les rapports spéciaux établis à ce propos, conformément à l'article 582 du Code des sociétés, par le conseil d'administration et le commissaire, doivent être mentionnés dans la convocation.

En cas d'augmentation de capital avec création de primes d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être intégralement libéré lors de la souscription. Après déduction des éventuels frais, ce montant sera comptabilisé dans un compte indisponible dénommé « prime d'émission », lequel à l'égal du capital social, constituera une garantie des tiers et ne pourra dès lors être réduite ou supprimée que par une décision de l'assemblée générale des actionnaires prise aux conditions de quorum et de majorité requis pour les réductions de capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Article 6.5. – Augmentation de capital par apport en nature.

L'émission d'actions en rémunération d'un apport en nature ne peut intervenir qu'en application des articles 601 et 602 du Code des sociétés.

6.5.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la Législation sicafi :

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire 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. A cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé au point 2(b) ci-avant 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 6.5.3., 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 d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.5.2. Les conditions visées à l'article 6.5.1. 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.

6.5.3. L'article 6.5.1. des présents statuts sera mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés.

Dans ce cas la « date de la convention d'apport » se rapporte à la date à laquelle le projet de fusion ou de scission est déposé.

Article 6.6. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle

En cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de sicafi 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 d'inventaire 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 au point (b) de 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 d'inventaire 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.

Actions (article 7.1. des statuts)

Les actions sont nominatives, au porteur, 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 au porteur ou nominatives. Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.

Conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur :

- les actions au porteur inscrites en compte-titres au 1er janvier 2008 seront automatiquement converties en actions dématérialisées à partir de cette date,
- les actions au porteur détenues sous forme physique à la date du 1er janvier 2008 et qui sont inscrites en compte-titres à une date ultérieure seront automatiquement converties en actions dématérialisées à leur date d'inscription,
- les actions au porteur qui n'auront pas été inscrites en compte-titres à la date du 31 décembre 2013 seront automatiquement converties en actions dématérialisées au 1er janvier 2014.

Conformément à l'article 8 § 2, 4° de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, plusieurs catégories d'actions peuvent être créées ; une décision à ce propos, aura comme conséquence une adaptation des présents statuts.

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)

A l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière, la société peut émettre d'autres titres conformément à l'article 460 du Code des Sociétés.

Déclaration de transparence (article 8 des statuts)

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, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres instruments financiers donnant droit à une voix, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la FSMA, le nombre d'instruments financiers qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers 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 existant 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 premier et deuxième alinéa.

Composition du Conseil d'administration (article 9 des statuts)

La société est administrée par un conseil composé de manière telle qu'une gestion autonome est assurée dans l'intérêt exclusif des actionnaires : il est 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 d'en principe quatre ans ; la durée de leur mandat ne peut jamais dépasser six ans ; le mandat peut être révoqué à tout moment.

L'assemblée générale doit nommer parmi les membres du conseil d'administration au moins trois (3) administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 526 ter du Code des sociétés.

Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire.

Au cas où une personne morale est nommée administrateur, elle est tenue de désigner une personne physique qui la représentera dans l'exercice de son mandat d'administrateur.

Tous les administrateurs et leurs représentants doivent posséder la compétence professionnelle et l'expérience requises pour cette fonction et doivent répondre de la gestion autonome de la société.

Représentation de la société (article 12 des statuts)

La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, soit encore en cas d'existence d'un comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant conjointement.

Pour tout acte de disposition portant sur un immeuble, il faut, en application de l'article 9§2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 concernant les Sicaf immobilières, que deux administrateurs agissent conjointement, sauf si la transaction porte sur un bien dont la valeur est inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la société et 2,5 millions d'euros, auquel cas la société sera valablement représentée par un administrateur agissant seul. Au cas où ces limites de valeurs sont dépassées, il pourra toutefois être fait usage d'une délégation de pouvoirs spéciale au profit d'un administrateur : de telles délégations de pouvoirs doivent intervenir sous le contrôle direct, a priori et a posteriori, du conseil d'administration, et pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient remplies, à savoir :

- le conseil d'administration doit exercer un contrôle effectif des actes/documents signés par le(s) mandataire(s) spécial(aux) et doit mettre en place une procédure interne relative tant au contenu qu'à la périodicité du contrôle ;
- la procuration ne peut concerner qu'une transaction bien déterminée ou un groupe définitivement circonscrit de transactions (il n'est pas suffisant que la transaction ou le groupe de transactions soit déterminable). Des procurations générales ne sont pas autorisées ;
- les limites relevantes (par exemple en ce qui concerne le prix) doivent être indiquées dans la procuration elle-même et la procuration doit être limitée dans le temps, c'est-à-dire à la période de temps nécessaire pour achever l'opération .

La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission.

La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes au Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.

Assemblée générale (article 22 des statuts)

Une assemblée générale, appelée « assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.

Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

Convocation et participation à l'Assemblée (article 23 des statuts)

La convocation des assemblées générales, en ce compris des assemblées générales extraordinaires se fait par la voie d'annonces, lesquelles sont publiées une seule fois dans le Moniteur belge, et ce, au moins trente jours avant l'assemblée. A 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 pli recommandé.

Un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 3% du capital social de la société, peuvent conformément à l'article 533ter du Code des Sociétés, requérir que soit repris un sujet dans l'ordre du jour de l'assemblée et peuvent formuler des propositions de décisions à propos des points contenus ou à reprendre dans l'ordre du jour.

L'actionnaire qui prend part à l'assemblée, ou s'y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas participé, renoncer à se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation.

Pour pouvoir être admis à l'assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédent l'assemblée générale, à minuit (heure belge), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par le dépôt des actions au porteur auprès d'un teneur de compte reconnu ou organisme de liquidation, peu importe le nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Au plus tard le sixième jour avant l'assemblée, l'actionnaire doit informer la société de son intention de participer. L'intermédiaire financier, teneur de compte reconnu ou organisme de liquidation délivre à cet effet à l'actionnaire, une attestation dont il résulte le nombre d'actions au porteur ou d'actions dématérialisées respectivement déposées ou inscrites à la date de l'enregistrement au nom de l'actionnaire, avec lequel l'actionnaire a indiqué vouloir participer à l'assemblée. Les propriétaires d'actions nominatives expriment leur volonté de participer à l'assemblée dans le même délai à la société, par courrier ordinaire, fax ou courriel.

La société veille à ce qu'un registre soit tenu à son siège social pour tous les actionnaires, qui se sont fait connaître, avec leur nom, leur adresse ou siège social, le nombre d'actions en leur possession à la date d'enregistrement et avec lequel ils ont indiqué vouloir participer à l'assemblée, accompagné des pièces justificatives y afférentes.

Vote par procuration – vote par correspondance (article 24 des statuts)

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent être transmises par écrit à la société au plus tard six jours avant l'assemblée : cette notification peut également se faire par voie électronique, dans le même délai, à l'adresse indiquée dans les convocations.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nu-proprétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. La société peut prévoir la possibilité d'un vote par écrit ou par un moyen de communication électronique, au moyen de formulaires et suivant une procédure arrêtée par elle ; en tous les cas la voix exprimée de cette manière doit être délivrée à la société au plus tard six jours avant l'assemblée.

Nombre de voix – abstention (article 28 des statuts)

Une action donne droit à une voix. Une abstention est considérée comme une voix négative.

Dissolution – liquidation (article 36 des statuts)

En cas de dissolution de la société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale, ou à défaut d'une telle nomination, les administrateurs en fonction à ce moment, agissant conjointement, seront en charge de la liquidation. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) seulement en fonction qu'après confirmation de sa(leur) nomination(s) par le tribunal de commerce.

A défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).

La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

LA SICAFI ET SON REGIME FISCAL

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

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

Sicafi

La Société d'Investissement à Capital Fixe immobilière publique (Sicaf immobilière ou Sicafi) est un organisme de placement collectif en immobilier créé en 1995 dont le statut est similaire à celui existant dans de nombreux pays : « Real Estate Investment Trusts (REITs) » aux Etats-Unis, « Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) » aux Pays-Bas, « Grundwertpapiere » en Allemagne et « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIICs) » en France.

La Sicafi a été mise en place par le législateur en vue de garantir au placement immobilier une transparence inégalée tout en permettant une distribution maximale de bénéfices et en profitant de nombreux avantages, notamment sur le plan fiscal.

Son statut est actuellement régi par la loi du 3 août 2012 relative à la gestion de certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi.

Contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique dont les caractéristiques principales sont les suivantes:

- société à capital fixe ;
- cotée en bourse;
- activité limitée aux placements immobiliers ;
- endettement limité à 65 % du total des actifs en valeur de marché ;
- comptabilisation du portefeuille à sa juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;
- diversification du portefeuille : maximum 20% du patrimoine consolidé investi dans un seul immeuble, sauf dérogation accordée par la FSMA ;
- règles très strictes en matière de conflits d'intérêt ;

- évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert indépendant ;
- exonération de l'impôt des sociétés (ISOC) - sauf sur les dépenses non admises (DNA) et les avantages anormaux ou bénévoles - pour autant que la Sicafi respecte l'obligation de distribution minimale telle que définie à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 ;
- traitement fiscal spécifique du précompte mobilier pour les dividendes distribués par les Sicafi résidentielles, comme Home Invest Belgium. Depuis la nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012, les Sicafi résidentielles doivent avoir investi au minimum 80 % de leur portefeuille en immeubles d'habitation situés dans un Etat membre de l'Espace économique pour bénéficier du taux de précompte mobilier de 15% sur les dividendes payés à leurs actionnaires (au lieu de 25% pour les autres Sicafi ; pour plus de détails voir ci-dessous). Elles disposent d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer, compte tenu du fait que le seuil avant la loi du 27 décembre 2012 ne s'élevait qu'à 60% de la valeur totale du patrimoine.

Les sociétés qui demandent à la FSMA leur agrément comme Sicafi ou qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt (exit-tax¹), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5 %, majoré de 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%.

Home Invest Belgium a reçu son agrément comme sicafi le 16 juin 1999.

¹ Le mode de calcul de l'exit-tax est précisé dans la circulaire administrative du 23 décembre 2004 avec référence AFER N°43/2004.

Dividendes – régime applicable à partir du 1er janvier 2014¹

Personnes physiques belges	<p>Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre privé et sont assujetties à l'impôt des personnes physiques, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à un précompte mobilier de 15%.</p> <p>Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre professionnel, les dividendes perçus sont imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques.</p>
Personnes morales belges	<p>Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à un précompte mobilier de 15%.</p>
Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique	<p>Les dividendes distribués sont soumis à un précompte mobilier de 15%. Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant 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).</p> <p>Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de 33,99 % (correspondant au taux de base majoré de la cotisation complémentaire de crise de 3 %). A certaines conditions un taux réduit pourrait être applicable. Le précompte mobilier de 15% perçu à la source sera imputable et l'excédent éventuel restituable par le biais de la déclaration fiscale.</p>
Non-résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique	<p>Les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont exonérés de la retenue à la source (précompte mobilier) belge de 15%, sauf pour la partie du revenu distribué qui provient de dividendes que Home Invest Belgium a recueillis elle-même d'une société résidente. En vue de bénéficier de cette exonération, l'actionnaire non-résident doit remettre à Home Invest Belgium une attestation par laquelle il est certifié que celui-ci (i) est propriétaire ou usufruitier des actions Home Invest Belgium et (ii) est un non-résident qui n'a pas affecté les actions Home Invest Belgium à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique. Il doit également fournir une attestation de sa résidence fiscale à l'étranger, laquelle est émise par les autorités fiscales étrangères compétentes.</p>

Plus- et moins- values

Personnes physiques belges	<p>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 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.</p> <p>Elles peuvent également être soumises à une imposition de 16,5 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un Etat membre de l'Espace économique européen et que le cédant a possédé, au cours des 5 dernières années, plus de 25 % des droits dans la société dont les actions sont cédées.</p>
-----------------------------------	--

¹ Pour rappel: depuis le 1er janvier 2013, le précompte mobilier sur les dividendes des Sicafis résidentielles (dont Home Invest Belgium) s'élève à 15%, contre une exonération de précompte mobilier précédemment.

Les personnes physiques belges détenant ces actions dans le cadre d'une activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente d'actions aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, ou à 16,5 % si les actions sont détenues depuis plus de 5 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 enregistrées sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par une société belge sur ses actions Home Invest Belgium ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectée à son établissement stable en Belgique sont entièrement imposables en Belgique. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

Non-résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique

Les ressortissants des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention visant à prévenir la double imposition ne seront en principe pas soumis à l'imposition en Belgique sur de telles plus-values.

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium 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 Opérations de Bourse (TOB). Par contre, l'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant actuellement à 0,09% du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité actuellement à € 650 par transaction et par partie. Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la TOB :

- les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;

- les sociétés d'assurances visées à l'article 2 § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placements collectifs visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non résidence en Belgique).

Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur

Depuis le 1er janvier 2008, suivant la loi du 14 décembre 2005, la livraison matérielle de titres Home Invest Belgium n'est plus possible.

DECLARATIONS

Informations prévisionnelles

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

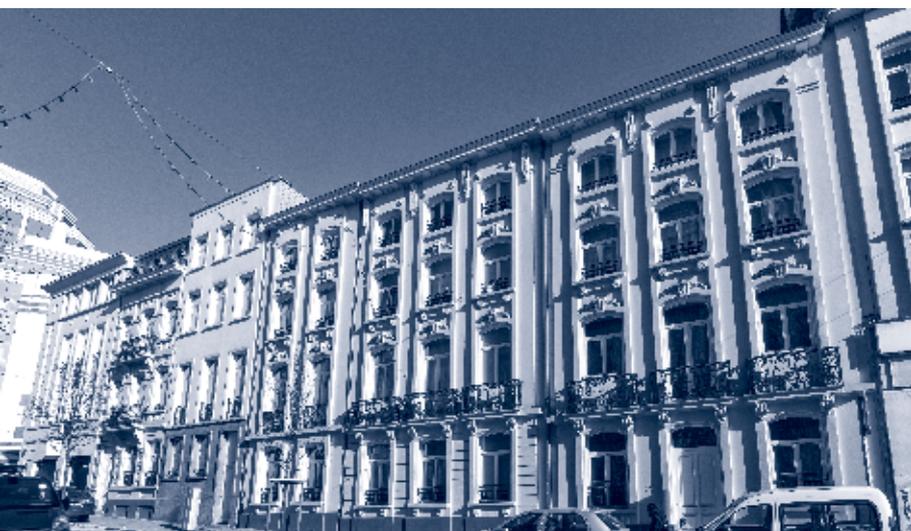
Personnes responsables

Le Conseil d'administration et le management exécutif de Home Invest Belgium SA¹ sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils se sont efforcés de vérifier l'information qui y figure et, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, déclarent qu'à leur connaissance, les données qui y sont reprises correspondent à la réalité et qu'aucune donnée de nature à altérer la portée de ce rapport financier annuel, n'a été omise.

A leur connaissance :

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

¹ La composition du Conseil d'administration et du management exécutif sont repris dans le Rapport de gestion – déclaration de gouvernance d'entreprise.



MONNAIES JOURDAN (SAINT-GILLES)



VOISIN (WOLUWÉ-SAINT-PIERRE)

Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport de l'expert immobilier et le rapport du commissaire, ont été incluses avec leur accord. Le Conseil d'administration et le management exécutif¹ de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant des tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la sicafi le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Information financière historique

Les rapports financiers annuels depuis l'exercice 2001 (qui comprennent les états financiers consolidés, avec une version abrégée des comptes statutaires, le rapport de gestion, le rapport du commissaire et le rapport de l'expert immobilier) ainsi que les rapports semestriels peuvent être consultés sur le site www.homeinvestbelgium.be.

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

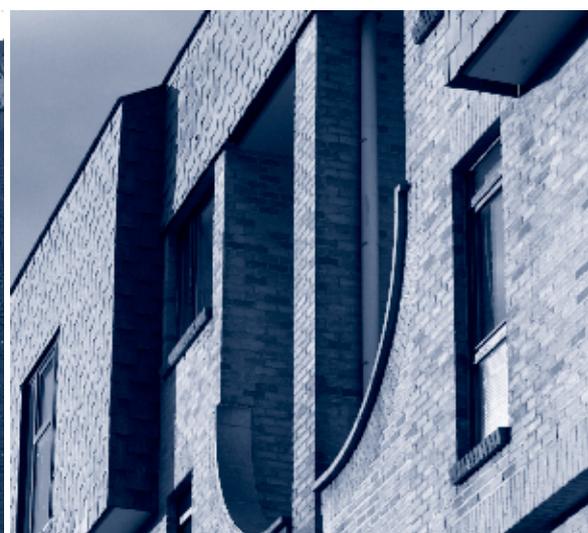
Stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre

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

¹ La composition du Conseil d'administration et du management exécutif sont repris dans le Rapport de gestion – déclaration de gouvernance d'entreprise.



GROTE MARKT (SAINT-NICOLAS)



LOUVAIN-LA-NEUVE

Procédures judiciaires et d'arbitrage en cours

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

Déclaration relative aux administrateurs et au management exécutif¹

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des 5 dernières années, aucun des administrateurs ou des membres du management exécutif n'a été condamné pour fraude, qu'aucune incrimination officielle ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été mis sous séquestre ou liquidation et qu'aucun des administrateurs ou des membres du management exécutif n'ont été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre de l'organe d'administration ou de direction, ou d'intervenir dans la gestion et l'administration des affaires de Home Invest Belgium. De même, au cours des 5 dernières années, aucun administrateur n'a été impliqué dans une faillite, à l'exception de Monsieur Liévin Van Overstraeten qui est impliqué dans la faillite d'une société (Robel Doors SRL), dans laquelle il était respectivement administrateur et représentant d'une société qui détenait un mandat d'administrateur. Il ressort toutefois des vérifications faites par le liquidateur - telles que confirmées dans son courrier du 7 février 2014 - qu'il n'a pas identifié des indices conformément auxquels la société ou ses administrateurs auraient commis des irrégularités. Aucune action judiciaire n'a par ailleurs été lancée par les créiteurs à l'égard des administrateurs. Il s'agit d'une faillite intervenue en 2010 dans le contexte de la crise financière internationale. A ce jour, elle n'est pas encore clôturée;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. Par contre, les conventions de prestation de services conclues avec le management exécutif contiennent des dispositions en matière de préavis et d'indemnités de rupture (voir chapitre « Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise ») ;
- aucune option sur des actions Home Invest Belgium n'a été accordée jusqu'à présent ;
- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs, à la seule exception de Messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

Informations financières pro forma

Au cours de l'exercice sous revue aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25 % sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'implémentation de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus. La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

¹ La composition du Conseil d'administration et du management exécutif sont repris dans le Rapport de gestion – déclaration de gouvernance d'entreprise.

Changements significatifs depuis la fin de l'exercice

En dehors des événements survenus depuis la clôture de l'exercice, commentés dans le Rapport de gestion ci-avant, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2013.

Informations complémentaires communiquées dans le cadre de l'Annexe I au Règlement (CE) N° 809/2004 de la Commission

Aucune restriction n'est à signaler concernant l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la société.

En dehors des contrats conclus avec les membres du management exécutif (cfr. Chapitre « Rapport de gestion - Gouvernance d'entreprise »), il n'y a pas d'autres contrats de services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

Il n'y a pas eu d'opérations avec des apparentés au sens de l'article 19 du Règlement (CE) N° 809/2004.

Les contrats importants conclus au cours des deux derniers exercices de la Sicafi sont exposés dans le rapport de gestion du présent rapport financier annuel ou dans celui de l'exercice 2012 consultable sur le site de la société (www.homeinvestbelgium.be).

Lexique

Année de construction

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

Crédit Roll Over

Crédit à moyen ou long terme pouvant être prélevé sous forme d'une ou plusieurs avances renouvelables ou non à court terme. La durée des avances est subdivisée en périodes d'intérêts successives, ayant chacune leur propre taux.

De cette manière, les investissements à moyen ou à long terme peuvent être financés à un taux d'intérêt à court terme variable, donc plus avantageux.

EPRA

«European Public Real Estate Association». Il s'agit d'une association qui regroupe les sociétés immobilières européennes cotées en Bourse, dans le but de promouvoir le secteur et de le rendre plus attractif face à l'investissement immobilier direct, ce grâce à une plus grande liquidité, accessibilité et transparence des sociétés (www.epra.com).

EPRA NAV

«EPRA NAV» correspond à la Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour exclure, entre autres, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

Floor-double Cap

Le Floor et le Cap sont des produits financiers qui offrent une protection au client contre la baisse et la hausse respectivement des taux d'intérêts.

IRS

«Interest Rate Swap» C'est un échange de taux d'intérêt entre deux parties en vue d'échanger leurs expositions au risque de fluctuation des taux.

Juste valeur

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

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

Loyer brut en cours

Le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2013, lequel est annualisé et comprend les garanties locatives éventuelles et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées. Il tient compte des meubles s'il y en a. Il peut donc différer du loyer réellement encaissé pendant l'exercice, tel qu'il figure dans le compte de résultats, s'il existe par exemple une vacance locative ou s'il y a eu une indexation dans l'intervalle.

Loyer effectif

Le loyer brut en cours au 31 décembre 2013, annualisé, hors garanties locatives et valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

Marge d'exploitation

(Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / résultat immobilier.

Marge nette courante

(Résultat net – résultat sur portefeuille) / résultat immobilier.

Marge opérationnelle avant impôt

(Résultat avant impôt – résultat sur portefeuille) / résultat immobilier.

Résultat net courant

Le résultat net courant est égal au résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

Résultat net courant hors impact IAS 39

Le résultat net courant à l'exclusion des plus- ou moins-values sur les instruments de couverture qui ne sont pas efficaces au sens de l'IAS 39.

Return

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

Straight Loan

Avance à terme fixe. Crédit sous forme d'avance de trésorerie portant sur un montant et une durée fixe remboursable intégralement à l'échéance.

Surfaces locatives

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

Taux de distribution

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

Taux de vélocité

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

Taux d'occupation

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

Valeur locative estimée brute (VLE)

La valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.

Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire ou valeur intrinsèque, globale ou par action, est la valeur de l'actif net, global ou par action, qui tient compte de la dernière valeur juste valeur du portefeuille immobilier, telle que déterminée par l'expert immobilier de la Sicafi. En IFRS, la valeur nette d'inventaire comprend le dividende de fin d'exercice, en instance d'approbation par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2014

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 3 avril 2014
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2013	mardi 6 mai 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2014	mardi 6 mai 2014
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2013	vendredi 16 mai 2014
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2014	vendredi 29 août 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2014	vendredi 14 novembre 2014

2015

Communiqué annuel de l'exercice 2014	vendredi 27 février 2015
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 2 avril 2015
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2014	mardi 5 mai 2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2015	mardi 5 mai 2015
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2014	vendredi 15 mai 2015

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement. la négociation sur les marchés réglementés.

Il a été approuvé par la FSMA conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 25 mars 2014.

Home Invest Belgium ayant opté pour le français comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en français a valeur officielle et fait foi.

Les versions néerlandaise et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

Le rapport financier annuel en français faisant foi peut être obtenu au siège social de la société.

Het financieel jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

The annual financial report in English is available at the head office of the company.

Home Invest Belgium est une sicafi résidentielle, créée en juin 1999 et cotée au marché continu de NYSE Euronext Brussels.

Au 31 décembre 2013, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 75 immeubles sur 44 sites pour une superficie totale de +/- 148 000 m². Son portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 307 millions en juste valeur.

Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA).

Au 31 décembre 2013, la capitalisation boursière de Home Invest Belgium s'élève à € 232 millions.

www.homeinvestbelgium.be



Home Invest Belgium SA

Sicafi de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B -1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50 - F +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742

