

Home Invest Belgium ... une valeur sûre dans l'investissement immobilier résidentiel

Qui sommes-nous ?

Home Invest Belgium est une SIR (société immobilière réglementée publique) résidentielle créée en 1999 et cotée depuis lors sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Elle a fêté le 16 juin dernier ses 15 ans d'existence. A la clôture de l'exercice 2014, sa capitalisation boursière s'élevait à € 269 millions.

Home Invest Belgium est spécialisée dans l'investissement immobilier résidentiel. Au fil des ans, elle a constitué un portefeuille comptant 73 immeubles et 5 projets dont la juste valeur totale est estimée à ± € 322 millions.

Les activités de Home Invest Belgium sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA).

Nos priorités stratégiques :

- La mise en location d'unités résidentielles urbaines et la fourniture de services de qualité à nos locataires ce qui nous différencie des autres acteurs du marché.
- La croissance du portefeuille par acquisitions et par développement pour compte propre d'immeubles dont le concept est parfaitement adapté au marché ciblé.
- La création de valeur par la gestion quotidienne efficace et professionnelle et l'arbitrage actif de notre portefeuille immobilier.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation totalise +/- 142 000 m², investi à concurrence de 80,2% en résidentiel et réparti dans les centres-villes de Belgique (à raison de 63,19% à Bruxelles, de 23,75% en Wallonie et de 13,06% en Flandre).

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

- acquisitions
- développement et rénovation d'immeubles
- gestion administrative, commerciale et technique ;
- vente

Pourcentage en exergue : 80,2% - la part résidentielle

FACTEURS DE RISQUE

En tant qu'investisseur immobilier, Home Invest Belgium exerce son activité dans un environnement en constante évolution, ce qui présente certains risques. La réalisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats. Home Invest Belgium en tient compte dans le cadre de la gestion globale de l'entreprise, de ses décisions d'investissement et de désinvestissement, de son financement et du emploi optimal de ses fonds.

Ces risques font, dès lors, l'objet d'un suivi régulier. Tant le management, le gestionnaire des risques que le Conseil d'administration ont arrêté des politiques prudentes en vue de prémunir au mieux la SIR et ses actionnaires de leur survenue éventuelle.

Les principaux risques sont identifiés ci-après, de même que les différents facteurs et mesures permettant de tempérer leur impact négatif potentiel. La liste des risques dans le présent rapport n'est pas exhaustive. Il peut exister d'autres risques inconnus et/ou peu probables aujourd'hui, dont l'influence pourrait s'avérer préjudiciable à l'activité, aux perspectives et à la situation financière de Home Invest Belgium.

1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1 Risque de dégradation de la conjoncture économique

(a) Description des risques

Les principaux risques liés à une dégradation de la conjoncture économique sont : (i) une influence négative sur la demande tant sur le marché de la location que sur le marché acquisitif, (ii) la baisse du taux d'occupation, (iii) la baisse du niveau de loyer auquel pourront être relouées les surfaces, (iv) l'augmentation des impayés, (v) la révision négative de la juste valeur des immeubles de placement et (vi) la baisse des prix de vente.

(b) Maîtrise des risques

Home Invest Belgium vise à minimiser l'impact de ces risques par :

- la diversification des investissements dans des catégories d'immeubles (par gamme - haut/moyen/bas -, par type de biens) et des localisations géographiques différentes ;
- l'évaluation régulière du portefeuille immobilier et du taux d'occupation par le management exécutif et le Conseil d'administration de la SIR ;
- la sélection rigoureuse des locataires ;
- la sélection rigoureuse des nouveaux investissements ;
- l'arbitrage des opportunités en matière de désinvestissement ;
- l'indexation contractuelle des loyers ;
- le suivi rigoureux des arriérés locatifs.

1.2 Risque d'inflation

(a) Description du risque

L'exposition de Home Invest Belgium au risque d'inflation est limitée, les revenus locatifs étant indexés annuellement (suivant l'indice santé). Une variation de l'inflation est liée à une variation des taux d'intérêt réels. Le risque se situe alors dans (i) l'augmentation des charges financières, plus rapide que l'indexation des revenus et (ii) une baisse du résultat net de la société.

(b) Maîtrise du risque

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

Les contrats de location prévoient l'indexation du loyer de base et ce, en conformité avec la législation applicable.

Le risque de hausse des taux d'intérêt réels est tempéré par la mise en place d'une politique stricte de couverture des dits taux qui comprend d'une part du financement à taux fixe et d'autre part la négociation de produits de couverture permettant d'échanger le taux variable en taux fixe (contrat de type Interest Rate Swap).

1.2 Risque de déflation

(a) Description des risques

Si le contexte devenait déflationniste, ou encore, en cas de blocage temporaire - total ou partiel - des loyers, instauré par les pouvoirs publics, la croissance des revenus locatifs pourrait être freinée. Une déflation peut conduire à une baisse des taux d'intérêt, laquelle conduirait à une diminution limitée des charges financières, en raison de la souscription des instruments de couverture de taux précités.

(b) Maîtrise des risques

La législation actuelle sur les baux résidentiels ne permet pas de prévoir un loyer plancher en cas de déflation.

1.3 Risque de concentration

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires – plus de 1.300 – et sur des localisations géographiques diversifiées. Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire. Le locataire le plus important représente 2,9% du total des loyers. Aucun bail important ne s'est terminé en 2014. Ce risque peut donc être considéré comme relativement faible.

2. RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE HOME INVEST BELGIUM

2.1 Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

(a) Description des risques

Le risque d'obsolescence du portefeuille immobilier aux plans technique et/ou de conception a pour conséquence : (i) une attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et acquisitif du bien, (ii) un impact négatif sur le taux d'occupation, et (iii) une augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier.

(b) Maîtrise des risques

Home Invest Belgium mitige ce risque grâce à :

- une 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 ;
- une politique de remplacement systématique d'équipements obsolètes ; et
- la revente des immeubles moins attractifs¹.

2.2 Choix inadéquats d'investissements ou de développements pour compte propre

(a) Description des risques

¹ Pour l'exercice 2014, 40 appartements ont été vendus.

Le choix inadéquat d'investissements ou de développements pour compte propre a pour effets négatifs potentiels : (i) le changement du potentiel de revenus de la société, (ii) l'inadéquation avec la demande sur le marché et, par conséquent, un accroissement du vide locatif et (iii) les rendements attendus non atteints.

(b) Maîtrise des risques

Ce risque est mitigé par les facteurs suivants :

- l'analyse stratégique du bien, accompagné d'un audit/*due diligence* technique, juridique, fiscal et comptable avant chaque acquisition ;
- concernant les projets de développement, un suivi attentif des demandes sur le marché locatif et l'adaptation éventuelle du projet développé, pour que celui-ci corresponde au mieux aux besoins du marché ;
- la valorisation interne et externe (expert indépendant) de chaque bien immobilier à acquérir ou à développer ; et
- les limites arrêtées pour l'activité de développement pour compte propre :
 - maximum 12,5% par projet ;
 - maximum 25% pour l'ensemble des projets.

2.3 Variation négative de la juste valeur des immeubles

(a) Description des risques

Les effets négatifs potentiels d'une variation négative de la juste valeur des immeubles sont : un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le ratio d'endettement de la société.

Par exemple, une baisse de 1% de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation aurait pour effet une diminution de € [2,8 millions] du résultat net des comptes statutaires au 31/12/2014, sans impact toutefois sur le résultat net courant ni sur le résultat distribuable. La valeur nette d'inventaire diminuerait à concurrence de € [2,8 millions], soit de [€0,9] par action. Le taux d'endettement au niveau statutaire passerait de 34,3% à 34,6%.

(b) Maîtrise des risques

Ce risque est mitigé par les facteurs et mesures correctifs potentiels suivants :

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son patrimoine immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter les revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations ;
- le patrimoine immobilier est valorisé par un expert indépendant selon une périodicité trimestrielle favorisant la prise de mesures correctrices ;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée vers des actifs et des projets de développement de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables ;
- le portefeuille est diversifié, y compris sur le plan géographique ; et
- l'actif principal représente seulement 9,2% des immeubles en exploitation.

2.4 Risques liés à la gestion défaillante d'une rénovation et de projets de développement pour compte propre

(a) Description des risques

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

(b) Maîtrise des risques

La gestion technique des immeubles ainsi que la coordination des travaux de rénovation et de développement sont suivies par des équipes internes spécialisées qui assurent un suivi de qualité des différents chantiers. Le risque de défaillance est également mitigé par les éléments suivants :

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

En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, la valeur d'acquisition de l'immeuble, lors de son entrée dans le patrimoine, reflète l'état de l'immeuble avant sa rénovation. Comme le coût de la rénovation est prévu dans le plan financier établi avant la décision d'investissement, ce coût générera en principe une augmentation de valeur au moins égale.

2.5 Destruction totale ou partielle des immeubles

(a) Description des risques

Le risque existe que les immeubles soient détruits par un incendie, une catastrophe naturelle, un accident, un acte terroriste, etc. Dans ce cas, il y a un risque de perte de revenus locatifs de la société et, partant, du résultat net de la société.

(b) Maîtrise des risques

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la SIR soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités, est couvert par des polices d'assurances adéquates, assurant leur valeur de reconstruction à neuf (hors terrain), à hauteur de € 221 millions au 31 décembre 2014 pour les immeubles qui sont disponibles à la location (la prime d'assurance payée en 2014 est de € 0,1 million et le pourcentage de couverture de la juste valeur de ces immeubles est de 85%). Les biens faisant partie de copropriétés sont, quant à eux, assurés par ces différentes copropriétés.

2.6 Risque liés aux opérations de fusions, scissions et apports

(a) Description des risques

Un nombre important d'immeubles, faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, a été acquis dans le cadre de fusions, de scissions de sociétés ou d'acquisitions d'actions. Il se peut que des passifs occultes aient été transférés à la société à l'occasion de ces opérations.

(b) Maîtrise des risques

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des audits et des *due diligences* sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées, et a demandé des garanties de passif contractuelles. Home Invest Belgium a également mis en place un comité d'audit nonobstant la dispense en vertu de l'article 526bis du Code des Sociétés.

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

(a) Description des risques

Un défaut ou une faillite d'un entrepreneur avec lequel la SIR a conclu un contrat d'entreprise ou de fourniture de services, peut avoir un impact sur le timing d'exécution des travaux et, le cas échéant, sur le budget des travaux.

(a) Maîtrise des risques

La SIR pallie à ce risque par une sélection rigoureuse des corps de métier, et, dans la mesure du possible, en faisant appel à différents entrepreneurs pour un chantier.

Risques liés aux autorisations administratives

(a) Description des risques

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, Home Invest Belgium est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives (urbanistiques, environnementales et autres) préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement, de rénovation ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont générés des coûts et dès lors avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de Home Invest Belgium.

(b) Maîtrise du risque

La société estime cependant que ce risque est limité par i) le suivi journalier par les équipes de ces dossiers d'obtention de permis et (ii) le recours à des conseillers externes spécialisés en la matière.

3. RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX

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

3.1 Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires

(a) Description des risques

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

(b) Maîtrise des risques

Afin de limiter ce risque, Home Invest Belgium prend les mesures suivantes :

- elle mène une politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés ;
- elle sélectionne rigoureusement ses locataires sur base d'une analyse de leur capacité à payer régulièrement le loyer dû (fiches de paie,..) ;
- elle demande à chaque locataire une garantie bancaire correspondant en principe à 2 mois de loyer ;
- les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle ;
- les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement ; et
- elle dispose d'une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés.

Concernant les impayés, la SIR bénéficie de de la multiplicité et de la qualité des locataires sélectionnés. Sur l'exercice 2014, les impayés se sont élevés à quelque € 0,07 million soit 0,4% des loyers émis.

3.2 Risque de vacance locative

(a) Description des risques

Une baisse du taux d'occupation des biens peut influencer négativement les résultats.²

² Une diminution de 1% du taux d'occupation fait diminuer le résultat locatif net de € 201.287.

Home Invest Belgium est exposée au risque de perte de loyer causée par le départ de locataires en fin de bail. Vu la conjoncture actuelle, la recherche de nouveaux locataires pourrait prendre un certain temps, -et impliquer des frais imprévus. Il se pourrait que les locataires négocient un loyer inférieur ou des gratuités³. Les charges et taxes des biens non-loués sont à prendre en charge par le propriétaire⁴. Ces éléments peuvent influencer négativement le résultat de Home Invest Belgium et avoir un impact à la baisse de la juste valeur du bien.

(b) Maîtrise des risques

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

La société mène une politique de gestion commerciale proactive en vue de maintenir un taux d'occupation⁵ élevé (94,01% en 2014 contre 94,96% en 2013). Elle analyse également de façon approfondie les dossiers des candidats locataires (locataire standard, étudiant, senior, etc.).

3.3 La durée moyenne des baux, risque de résiliation de baux importants et taux de rotation

(a) Description des risques

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

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

Malgré l'extrême amplitude relevée dans la durée de ses baux, les contrats d'occupation signés par Home Invest Belgium sont en moyenne de plus courte durée que les baux concernant des biens professionnels. Cette durée plus restreinte peut dès lors générer un taux de rotation supérieur à celui enregistré par un actif immobilier professionnel, et donc des frais de gestion plus élevés sur la durée de vie du bien.

Il y a également un risque de non renouvellement à l'échéance. Ce risque peut impliquer des frais imprévus, une relocation à des conditions éventuellement moins favorables voire l'octroi de gratuités.

(b) Maîtrise des risques

La SIR pallie à cet inconvénient en fidélisant sa clientèle locataire par la mise à disposition d'une équipe de gestionnaires et de *property managers* qualifiés et l'appel à des syndicats ou gérants externes expérimentés.

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

4.1 Régime SIR

(a) Description des risques

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « loi AIFMD »), la société a dû faire un choix : dès lors que les sicafi

³ Au 31 décembre 2014, le poste « Gratuités locatives » s'élevait à € 92.206 soit 0,5% des revenus locatifs. Ces gratuités locatives ont trait quasi exclusivement à des locations de commerces ou de bureaux

⁴ Au 31 décembre 2014, le poste « Charges et taxes sur immeubles non-loués » s'élevait à € 113.423, soit 0,6% des revenus locatifs.

⁵ 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.

vont être considérées d'office comme des AIFM, elle a dû opter soit pour le maintien du statut de sicafi et donc le nouveau statut AIFM, soit pour le nouveau statut de société immobilière réglementée.

Si la société devait être considérée comme une « AIFM » au sens de la loi AIFMD, les activités, les résultats et d'une manière générale toute la rentabilité et la situation financière de la société seraient affectés de manière substantielle.

En cas de violation de ses obligations sous la loi du 12 mai 2014 et l'arrêté royal du 13 juillet 2004 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »), elle risque de perdre son statut de SIR.

(b) Maîtrise des risques

La société a décidé d'adopter le statut de société immobilière réglementée publique instauré par la Loi SIR, au lieu de celui de sicafi publique. La loi SIR offre la possibilité à certaines entités opérationnelles actives dans le secteur immobilier d'accéder à un statut spécifique en adéquation avec leur activité économique réelle. Brièvement, le statut de SIR se caractérise par l'exercice d'une activité de mise à la disposition d'immeubles (qui correspond à ce que fait la société), par une protection des actionnaires similaire à celle qu'offre la réglementation sicafi et par la « transparence fiscale ». Ce statut est plus amplement décrit au document d'information mis à disposition sur le site internet de la société.

En date du 18 juin 2014, le Conseil d'administration a décidé d'introduire une demande d'agrément en tant que SIR publique. Elle a obtenu l'agrément de la FSMA, l'Autorité des services et marchés financiers, le 2 septembre 2014. Home Invest Belgium a convoqué une assemblée générale extraordinaire le 25 septembre 2014, à l'occasion de laquelle les actionnaires de la société ont approuvé, à l'unanimité, la modification de statut de la société en société immobilière réglementée publique (SIR).

4.2 Loi-programme du 27 décembre 2012 – SIR résidentielle

(a) Description du risque

La loi-programme du 27 décembre 2012 prévoit une augmentation du précompte mobilier applicable aux dividendes de SIR résidentielles (fixé à 15% à partir du 1^{er} janvier 2013, alors que ces dividendes étaient précédemment exonérés de précompte mobilier), tout en fixant un nouveau seuil aux SIR résidentielles pour pouvoir bénéficier de ce taux réduit de 15%: les SIR résidentielles doivent investir au moins 80% (anciennement 60%) de leurs actifs dans de l'immobilier affecté ou destiné exclusivement à l'habitation. En cas de non-respect du seuil de 80%, la société risque de perdre le bénéfice de la réduction du précompte immobilier.

(b) Maîtrise du risque

Au 31 décembre 2014, Home Invest Belgium dispose de 80,2% de biens affectés ou destinés exclusivement à l'habitation, en ligne avec l'objectif des 80% à atteindre début mai 2015. Pour plus de détails, nous vous renvoyons au rapport de gestion.

4.3 Règlementation urbanistique et environnementale

(a) Description du risque

Une modification de la réglementation urbanistique et environnementale pourrait avoir un impact sur la juste valeur des immeubles, augmenter les frais à exposer pour maintenir les immeubles en état d'exploitation et, partant, avoir un impact négatif sur la rentabilité de la société.

(b) Maîtrise du risque

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

5. 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.

5.1 Taux d'endettement

(a) Description des risques

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

Les termes de l'émission obligataire du 18 Juin 2014, prévoient un taux d'endettement consolidé de 65% maximum. Si Home Invest Belgium viole ces engagements, chaque obligataire peut, par notification écrite à Home Invest Belgium, exiger la valeur nominale plus les intérêts courus (le cas échéant) à la date de paiement, sa dette étant immédiatement exigible et remboursable sans autre formalité, sauf s'il a été remédié à ce défaut juste avant la réception de la notification par Home Invest Belgium.

Les dispositions contractuelles de deux crédits (avec BNP Paribas Fortis et Bayerisches Landesbank) de la société prévoient que la marge sur ces crédits sera automatiquement augmentée si le taux d'endettement franchit certains seuils.

(b) Maîtrise des risques

Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, un plan financier doit être établi par le Conseil d'administration, conformément à l'AR SIR, avec un calendrier d'exécution, décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65%⁶.

Le 31 décembre 2014, le taux d'endettement consolidé s'élève à 34,33 %⁷.

Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement consolidée d'environ € 290 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65%, ce qui correspond à une croissance possible du portefeuille immobilier de 87% (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de € 290 millions par rapport au total de l'actif de € 333), entièrement financée par la dette.

5.2 Risque de liquidité

(a) Description des risques

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

- **Lignes de crédit**

Il existe un risque de non-renouvellement des lignes de crédit, même dans le contexte d'une révision des conditions de crédit. D'autre part, les marges de crédit peuvent augmenter au moment du renouvellement des lignes de crédit à échéance, si les conditions du marché se détériorent par rapport aux années précédentes.

En outre, il y a un risque d'annulation de lignes de crédit bilatérales par l'annulation, la résiliation ou la révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des obligations («*covenants*») qui ont été négociées au moment de la signature de ces contrats de financement.

⁶ Article 23 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

⁷ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'article [] de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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

- **Emission obligataire pour € 40 millions**

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Home Invest Belgium a procédé, le 18 juin 2014, à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de € 40 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée de dix ans arrive à échéance le 18 juin 2024. Il est possible que Home Invest Belgium ne puisse rembourser les obligations à la date d'échéance.

La documentation contractuelle de l'émission obligataire prévoit en outre qu'en cas de changement dans le contrôle de la société, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.

(b) **Maîtrise des risques**

Au 31 décembre 2014, Home Invest Belgium disposait d'un total de € 105 millions en lignes de crédit, dont € 70 millions déjà prélevés. Sur ce total, aucun montant ne viendra à échéance en 2015. Pour en savoir plus sur la structure de financement de Home Invest Belgium, nous renvoyons au chapitre « Etats Financiers » de ce rapport annuel

Home Invest Belgium n'a ni donné ni reçu d'hypothèques, de prêts ou d'acomptes en dehors des lignes de crédit visées ci-dessus.

Tenant compte du statut juridique de la SIR et compte tenu de la nature des biens dans lesquels Home Invest Belgium investit (présentant peu de risques et générant des revenus stables), le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est limité (sauf pour les événements imprévus), même dans le contexte d'une révision des conditions de crédit.

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

Le risque de liquidité pour la SIR est mitigé par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale prélevée hors garanties locatives perçues (soit € 110 millions) se compose à 63,64% de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant 36,36% ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes (Belfius, ING, Bayerisches Landesbank, BNP Paribas Fortis et Banque Degroof) ; cette diversification garantit des conditions financières attrayantes ;
- la préservation d'une relation durable avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière ;
- l'échéance de la dette financière : en 2014, la dette totale existante à échoir a été refinancée par l'émission d'un emprunt obligataire de € 40 millions, d'une durée de 10 ans, portant la durée moyenne de la dette à 5 ans et 2 mois ;
- l'analyse régulière par la société de la structure de la dette afin d'être préparée, avant les échéances de ses lignes de crédit, pour un refinancement aux conditions du marché ;
- des démarches anticipées pour pouvoir disposer, à temps, du financement nécessaire à la croissance du portefeuille.

5.3 Risque de change

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium se compose uniquement d'immeubles en Belgique et tous les baux sont libellés en euros, de même que la totalité des lignes de crédit. La société n'est donc pas exposée à des risques de change.

5.4 Risque de contrepartie bancaire

(a) Description des risques

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

(b) Maîtrise des risques

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

5.5 Risque liés à la variation de taux d'intérêt

(a) Description des risques

Les taux d'intérêt à court et à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer fortement. Il y a dès lors un risque d'une hausse des charges financières et partant, d'une baisse du résultat.

Si l'on excepte l'emprunt obligataire, toutes les dettes financières de Home Invest Belgium sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR). Cela permet à Home Invest Belgium de profiter d'éventuels taux favorables.

(b) Maîtrise des risques

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

A cet effet, le Conseil d'administration a arrêté comme objectif de maintenir la quote-part des crédits à taux flottant (non couverts par des instruments de couverture) sous les 15 % par rapport à la juste valeur du patrimoine immobilier.

Le risque de hausse des intérêts est couvert par des IRS ('Interest Rate Swap'). Tous les financements bancaires de Home Invest Belgium sont conclus à des taux variables. La politique de couverture de Home Invest Belgium évoquée ci-dessus limite le risque. Au 31/12/2014, la dette totale prélevée à taux variable, soit € 70 millions, était couverte à concurrence de € 100 millions par des instruments de couverture du type IRS, avec échéance entre 2018 et 2020. Il n'y a donc aucun risque de non couverture des crédits à taux variable.

En 2014, un contrat IRS *Callable* (pour un montant nominal total de € 15 millions) a été remplacé par un contrat d'Interest Rate Swap (d'un montant nominal total de € 15 millions). La transaction poursuit un objectif de maîtrise du coût du financement.

5.6 Variation de la juste valeur des instruments de couverture⁸

(a) Description du risque

Chaque variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture. Home Invest Belgium enregistre des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt si les taux en vigueur sont inférieurs à ceux qui servent au calcul des taux des IRS. Ces variations négatives peuvent donner lieu à une hausse des charges financières et, partant, influencer le résultat net mais celles-ci sont sans effet sur le résultat net courant.

(c) Maîtrise du risque

Le commentaire 24 récapitule la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse de un point de base des taux d'intérêt des dettes à taux variable entraînerait une hausse ou une baisse théorique de € 0,1 million de la valeur marchande des instruments de couverture financière. Cette sensibilité n'affecte pas la trésorerie : elle serait sans impact sur le résultat net courant, au contraire du résultat net.

Globalement, à la clôture de l'exercice 2014, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 8 millions (valeur qui aurait dû être payée pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2014) sur la valeur nette d'inventaire (VNI), soit € 2,54 par action.

5.7 Risque sur la liquidité de l'action

(a) Description des risques

Il s'agit de la difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse. Pour l'exercice 2014, le volume total des actions de la société échangées en bourse s'élève à 254 159 contre 179166 pour l'exercice 2013.

(b) Maîtrise des risques

Ce risque est mitigé par les éléments suivants :

- la SIR travaille activement sur sa communication externe (communiqués de presse, rencontres avec des analystes financiers, participation à des road shows) en vue d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs ;
- la SIR a signé un contrat avec la Banque Degroof en qualité de *liquidity provider* (et a mis fin à celui exercé par ING Banque) .

6. Autres risques

6.1 Risque lié à l'organisation interne et au personnel

(a) Description des risques

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

(b) Maîtrise des risques

Ce risque est mitigé par le suivi permanent de l'organisation interne par le management, par les comités ad hoc (comité de nomination et de rémunération et comité d'audit) et par le Conseil d'administration de la SIR.

⁸ La diminution de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée dans les fonds propres au 31 décembre 2014 pour la partie efficace et dans le compte de résultat pour la partie inefficace. Voir également « Etats financiers » - « Annexe 24 ».

Si une situation de départ se présentait, Home Invest Belgium aura recours à l' *outsourcing* de cette fonction et/ou au recrutement rapide d'un nouveau membre du personnel.

Panorama 2014

Lettre aux actionnaires

DÉVELOPPEMENTS ET CONSOLIDATION :

HOME INVEST BELGIUM CONFIRME SA STRATEGIE DE *PURE PLAYER* EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Agrément en tant que Société Immobilière Réglementée (SIR), croissance du ratio résidentiel dans le portefeuille, première émission obligataire, poursuite fructueuse des projets de développement... L'année 2014 a été à la fois une année d'évolution et de consolidation pour Home Invest Belgium. Poursuivant la trajectoire qu'elle a entamée en 2012, la société se donne les moyens de renforcer son positionnement de *pure player* en immobilier résidentiel et prouve une fois encore le potentiel de la brique papier.

Tour d'horizon en compagnie de Sophie Lambrighs, CEO et Guillaume Botermans, Président du Conseil d'administration.

Quel regard portez-vous sur l'année écoulée ? Quels en ont été les faits marquants pour Home Invest Belgium ?

Notre année 2014, si elle aussi est synonyme de consolidation, a été jalonnée de quelques étapes-clés pour notre développement, et même de premières sur le marché.

Home Invest Belgium a été la première en Belgique à obtenir l'agrément en tant que **Société Immobilière Réglementée (SIR)**, et ce notamment grâce au soutien de nos actionnaires, qui nous ont largement supportés tout au long du processus. Ce changement de statut a mobilisé nos équipes pendant plusieurs mois même si, *in fine*, notre métier, notre mission restent identiques : mettre à disposition du logement accessible et de qualité, tout en assurant un rendement performant.

Nous avons également augmenté la **part du résidentiel** dans notre portefeuille. Fin de l'année 2014, plus de 80% de ce portefeuille était constitué d'immeubles résidentiels, permettant à nos actionnaires de bénéficier d'un précompte mobilier réduit à 15%.

Toujours en 2014, Home Invest Belgium a lancé et clôturé avec succès sa **première émission obligataire**. Cette émission inaugurale, réalisée avec une maturité de 10 ans à un taux tout à fait favorable, nous a permis de diversifier nos sources de financement, aux côtés des produits purement bancaires.

Comment vos activités ont-elles évolué au cours de l'année ?

En 2014, nous pouvons dire que notre activité de **développement de projets pour compte propre** a atteint une vitesse de croisière. Il s'agit d'une orientation essentielle pour Home Invest Belgium.

Depuis notre première acquisition en 2013, nous avons obtenu la levée de conditions suspensives en 2014 et nos **chantiers bruxellois** évoluent dans le respect des délais et des plannings fixés. Les travaux sont au stade des finitions intérieures pour l'immeuble situé Place du Trône, avec 15 appartements et un bureau qui seront inaugurés au 2^e trimestre 2015. Nous avons entamé les travaux de reconversion de nos immeubles sis rue Maurice Charlent (avec une livraison de 127 studios prévue au 3^e trimestre 2015) et avenue Ariane (166 appartements de petite taille, livrables en 2016). Nous avons également obtenu le permis d'urbanisme qui va nous permettre de démarrer le chantier de l'immeuble acquis rue Marcel Thiry en 2015, et introduit la demande de permis pour l'immeuble Reine Astrid à Kraainem.

Nous disposons actuellement de 450 appartements ou studios en développement. Il s'agit de projets de grande envergure, qui **renforcent notre positionnement stratégique** dans l'immobilier résidentiel des segments moyen à haut de gamme, en zone urbaine dans des villes à fort potentiel locatif. Ces développements nous ont permis d'augmenter la **juste valeur du portefeuille** malgré les arbitrages que nous avons opérés en cours d'année, et représentent plus de 15,4% de la valeur totale.

Par ailleurs, tout au long de l'année 2014, **nos équipes** ont prouvé leur capacité et leur professionnalisme, et notamment en matière de gestion d'immeubles en région bruxelloise, une activité que nous avons décidé d'internaliser en 2013. Il s'agit ici aussi d'un choix stratégique pour l'avenir d'Home Invest Belgium.

De l'acquisition à la vente, en passant par la gestion et le développement, **tous les métiers du cycle immobilier** sont désormais représentés au sein de l'entreprise. Cette approche constitue, sans aucun doute, un **avantage compétitif important** et la garantie d'une qualité de services aux locataires qui nous est chère.

Ces projets ciblent-ils une clientèle particulière ?

En 15 ans d'activité et de croissance continue, Home Invest Belgium a acquis une connaissance approfondie du marché locatif. Cette expertise nous permet d'effectuer des investissements et de concrétiser des projets qui correspondent aux besoins du marché.

Aujourd'hui, la **croissance démographique** et l'évolution de la **taille des ménages** augmentent la demande globale de logements, plus particulièrement de plus petite taille, extrêmement fonctionnels. Par ailleurs, si Bruxelles reste le principal marché locatif en Belgique (avec un taux de propriétaires inférieur à 40%), nous tenons à garder notre **diversité géographique**, en nous concentrant sur les agglomérations à fort potentiel locatif.

Nos projets actuels vont dans ce sens et ciblent notamment les **étudiants** et les **jeunes professionnels**, qui représentent en Belgique une part importante des locataires.

Quels sont les critères pour mener à bien un projet de développement pour compte propre, et plus particulièrement la reconversion d'un immeuble de bureaux en logements ?

Même si les villes comme Bruxelles regorgent d'immeubles de bureaux inoccupés, tous ne sont pas forcément appelés à être reconvertis en logements.

Il y a tout d'abord des aspects techniques (spécifiques) que l'on étudie avant l'acquisition, et qui sont essentiels. Car **le produit fini doit réellement être du logement**, accessible et de qualité. La **localisation géographique** est, bien sûr, un élément évolutif mais prédominant dans le choix d'un immeuble. D'autre part, les **possibilités structurelles** - façade, hauteur sous plafond, etc. - sont des facteurs-clés de la faisabilité et la budgétisation d'un tel projet.

En termes d'investissement, les projets de reconversion possèdent certains atouts sur le marché. Tout d'abord, le **volume** de l'immeuble que l'on acquiert est connu dès le départ. C'est un aspect qui facilite la demande de permis d'urbanisme. D'autre part, ces projets tombent dans le domaine de la rénovation avec, puisque nous en restons les utilisateurs finaux, un taux de **TVA de 6%**.

Last but not least, et c'est pour nous un choix stratégique, tous nos développements nous permettent d'obtenir des immeubles d'une **qualité supérieure**, conçus prioritairement pour le marché locatif. Nous travaillons également beaucoup sur l'économie de l'immeuble à long terme, sa durabilité, et donc son **potentiel de plus-value**.

Quels étaient, fin 2014, les fruits de vos choix stratégiques ? Les résultats correspondent-ils à vos attentes ?

Oui, les résultats sont en ligne avec les prévisions des analystes. À la vente, Home Invest Belgium a prouvé sa capacité à arbitrer, à vendre des immeubles lorsque c'était nécessaire, et les projets de développement évoluent conformément aux budgets et aux plannings.

Cette année encore, **le dividende est en hausse**, et ce pour **la 15^e fois consécutive**. Le conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires un dividende de **€ 3,75 brut** par action (un dividende net par action de €3,1875) contre €3,50 brut par action pour 2013 (dividende net par action de €2,975), soit une augmentation de 7,1%.

Quels sont les enjeux pour 2015 ?

Tout d'abord, notre objectif est bien sûr de **réussir la mise en location** des biens qui arriveront sur le marché cette année. 2015 sera donc une année de consolidation de la qualité de notre portefeuille.

Nous devons aussi continuer à alimenter **le pipeline** de nouveaux projets de développement, pour compléter le portefeuille pour les années à venir.

Une autre priorité d'Home Invest Belgium est de poursuivre une **mise à niveau**

proactive de ses immeubles, et de procéder à des rénovations qui permettent elles aussi d'augmenter la valeur du portefeuille.

Enfin, en interne, nous allons continuer à investir dans notre système informatique, afin qu'il réponde toujours mieux aux besoins de nos équipes et du marché.

Et comment voyez-vous l'évolution à moyen terme ?

À moyen terme, Home Invest Belgium entend continuer à croître sur base de ses développements pour compte propre. Notre objectif, et notre défi, est de **devenir la référence dans l'immobilier résidentiel** en Belgique, en offrant des biens locatifs de qualité, mais aussi des services nouveaux qui nous différencient de la concurrence et sont créateurs de rendement.

En ce qui concerne l'évolution du marché en général, la croissance démographique devrait se poursuivre, à Bruxelles mais également dans les autres villes. C'est un facteur de fond qui reste favorable au marché résidentiel. Par ailleurs, le pays n'est pas historiquement producteur de logements, nous n'avons pas de phénomène de surproduction résidentielle et le risque de suroffre de logements est donc très faible.

Quel est l'impact de la situation économique actuelle sur votre secteur d'activités ?

La chute des taux d'intérêt, couplée à une résistance qui se maintient par rapport aux marchés boursiers, confirme le **rôle de valeur-refuge** de l'immobilier.

Nous constatons donc une forte **concurrence à l'acquisition**, et les prix restent élevés. Cette situation est favorable à notre activité de revente, puisque nous arbitrons, chaque année, environ 4% de notre portefeuille pour assurer une rotation et le rajeunissement de notre offre.

Au niveau du **marché locatif**, on constate toujours une forte demande pour les biens en entrée de gamme, et donc des loyers qui ont tendance à rester stables ou à augmenter très légèrement. Le haut de gamme est davantage sous pression, notamment en raison des restrictions appliquées par les entreprises pour le logement de leurs cadres et expatriés.

Enfin, vu les faibles rendements actuels, quel que soit le produit, on dénote un réel **appétit des investisseurs** pour les actions de sociétés immobilières. Il s'agit d'un seuil d'entrée dans l'investissement immobilier, relativement bas et ne nécessitant aucune gestion.

En **conclusion**, la situation économique actuelle génère plusieurs tendances, avec des effets parfois paradoxaux. En ce qui concerne Home Invest Belgium, nous pouvons nous attendre à une période de continuité ; avec d'une part des revenus locatifs stables, et d'autre part la valeur de notre portefeuille qui poursuit sa croissance, vu la demande persistante du marché.

Chiffres-clés

Portefeuille immobilier	2014	2013	2012
Juste valeur totale	€ 322,3 mio	€ 316,2 mio	€ 260,1 mio
Immeubles de placement en exploitation	€ 282,6 mio	€ 290,4 mio	€ 241,8 mio
Projets de développement	€ 33,9 mio	€ 16,3 mio	€ 0,9 mio
Immeubles destinés à la vente	€ 5,8 mio	€ 9,4 mio	€ 17,3 mio
<i>Détail des immeubles de placement en exploitation</i>			
Superficie des immeubles de placements	142 200m ²	147 935m ²	125 077m ²
Nombre d'immeubles	73	75	73
Nombre de sites	42	44	42
Nombre de baux	1 311	1 318	1 142
Taux d'occupation	93,99%	94,96%	94,16%
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	6,00%	6,11%	6,11%

Résultats consolidés	2014	2013	2012
Résultat locatif net	€ 18,8 mio	€ 19,1 mio	€ 16,5 mio
Résultat immobilier	€ 17,7 mio	€ 17,8 mio	€ 15,4 mio
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT)	€ 12,1 mio	€ 12,4 mio	€ 11 mio
Résultat sur portefeuille	€ 11,0 mio	€ 14,9 mio	€ 6,7 mio
Résultat d'exploitation	€ 23,0 mio	€ 27,3 mio	€ 17,6 mio
Résultat net	€ 15,9 mio	€ 24,9 mio	€ 11,6 mio
Résultat net courant	€ 5,0 mio	€ 10,0 mio	€ 4,9 mio
Résultat net courant hors IAS 39	€ 8,0 mio	€ 8,5 mio	€ 8,1 mio
Résultat distribuable	€ 13,1 mio	€ 11,5 mio	€ 11,0 mio
Dividende brut de l'exercice	€ 3,75	€ 3,5	€ 3,25
Marge d'exploitation ⁽¹⁾	68,07%	69,53%	71,14%
Marge opérationnelle avant impôts ⁽²⁾	28,21%	55,50%	32,19%
Marge nette courante ⁽³⁾	28,09%	56,09%	32,08%
Taux de distribution ⁽⁴⁾	88,93%	93,03%	88,37%

(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)

Bilans consolidés	2014	2013	2012
Total de l'actif	€ 331,8 mio	€ 325,1 mio	€ 270,4 mio
Fonds propres	€ 208,2 mio	€ 195,0 mio	€ 178,70
Dettes totales	€ 113,9 mio	€ 124,8 mio	€ 83,8 mio
Taux d'endettement	34,33%	38,39%	30,97%

Données par action ⁽¹⁾ en €	2014	2013	2012
Valeur nette d'inventaire (avant répartition)	66,15	64,09	58,73
Résultat immobilier	5,71	5,86	5,06
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,89	4,07	3,60
Résultat sur portefeuille	3,53	4,90	2,20
Résultat net	5,14	8,18	3,82
Résultat net courant	1,61	3,29	1,62
Résultat net courant hors IAS 39	2,61	2,79	2,65
Accroissement de valeur ⁽²⁾	2,06	5,36	1,14
Dividende brut	3,75	3,5	3,25
Dividende net ⁽³⁾	3,1875	2,975	2,7625
Return pour l'actionnaire	5,54	8,86	4,39
Return en % ⁽⁴⁾	9,14%	15,09%	7,60%

(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 Management ont été exclues du calcul (cf 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 ordinaires (excluant les actions en auto contrôle ⁽¹⁾)	2014	2013	2012
En fin d'exercice	3 147 897	3 043 231	3 043 231
Nombre moyen d'actions ayant jouissance entière	3 101 729	3 043 231	3 043 231

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

1999

Création de Home Invest Belgium

Agrément en tant que sicafi

Entrée en bourse

Portefeuille constitué de 13 immeubles pour une valeur totale € 41 millions

2001

Acquisition de la Résidence Clos Saint-Géry à Ghlin

2002

Acquisition des Résidences du Quartier européen et de l'immeuble Birch House à Bruxelles

2003

Apport des immeubles Clos de la Pépinière, Bosquet/Jourdan et Jourdan à Bruxelles

Entrée d'Axa dans le capital

2005

Acquisition des immeubles Giotto, Rue Belliard 205 à Bruxelles et Grote Markt à Sint-Niklaas

2006

Acquisition des immeubles Florida à Bruxelles

Augmentation de capital à concurrence de € 31,6 millions par émission de nouvelles actions

2007

Acquisition des immeubles Erain et Voisin à Bruxelles et des commerces à Nieuport.

2008

Apport de l'immeuble Sippelberg, Lambermont et Baeck à Bruxelles, et du portefeuille de Liège

Entrée du groupe Van Overstraeten dans le capital

2009

Acquisition des immeubles Haverwerf à Malines et Les Erables à Bruxelles

2011

Acquisition de l'immeuble Quai de Rome à Liège

2012

Acquisitions des immeubles Odon Warland-Bulins et réception de l'hôtel Adagio à Bruxelles

Acquisition du projet Ariane

2013

Acquisition du projet Ariane

Acquisition d'un complexe d'immeubles à Louvain-la-Neuve

Réception de la maison de maître à appartements rue Belliard, 21 à 1000 Bruxelles

Réception du projet Rue Montoyer 25 à Bruxelles

Acquisition des projets de développements Trône, Maurice Charlent et Marcel Thiry 204C à Bruxelles; et Reine Astrid à Kraainem.

2014

Emission obligataire de € 40 millions

Home Invest Belgium fête ses 15 ans d'existence

Agrément en qualité de Société Immobilière Réglementée (SIR) - première SIR de Belgique

La part de résidentiel dans le portefeuille dépasse le seuil de 80%

Acquisition de l'immeuble La Résidence à Bruxelles

2 RAPPORT DE GESTION STRATÉGIE

Home Invest Belgium entend être un acteur de référence dans le secteur de l'immobilier résidentiel de qualité, abordable et destiné à la location.

« Notre ambition est de maximaliser la création de valeur et d'accélérer la croissance de la société en étant actif sur trois tableaux :

- l'acquisition d'immeubles existants et de projets de développement ;
- l'amélioration permanente de notre portefeuille existant ;
- l'arbitrage sélectif conduisant au rajeunissement du portefeuille. »



Acquisitions

Priorité à la qualité des investissements et au potentiel de plus-value

Home Invest Belgium investit dans des immeubles résidentiels de qualité qui permettent, d'une part, de générer des revenus stables et récurrents et, d'autre part, de réaliser des plus-values lors de leur revente à la pièce. Chaque immeuble fait l'objet des examens habituels de *due diligence* technique, juridique et fiscal. Il est également soumis à une évaluation, tant par rapport à ses qualités intrinsèques que sa localisation, son accessibilité, son environnement immédiat et sa performance énergétique.

Anticipant les évolutions démographiques et les besoins du 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, à la recherche de logements de qualité qui répondent aux normes actuelles en termes de durabilité, d'accessibilité et de cadre de vie.

Au niveau de la diversification géographique, Bruxelles et les autres grandes villes belges restent les marchés 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** (reflétée par l'évolution de la juste valeur), notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de son équipe. Elle développe ses activités dans le respect du cadre légal imposé aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) résidentielles¹, dont les aspects principaux sont synthétisés comme suit :

- la part résidentielle dans le portefeuille doit atteindre un minimum de 80% en mai 2015 (au 31/12/2014, cette part est de 80,2%)² ;
- un maximum de 20% de la valeur totale du patrimoine peut être investi dans un même ensemble immobilier, sauf dérogation³ ;
- le taux d'endettement est limité à 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*⁴ et la diminution nette de l'endettement de la SIR au cours de l'exercice considéré, sous réserve de l'article 617 du Code des Sociétés.

Développements

¹ La loi du 12 mai 2014 et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées.

² Conformément à la loi-programme du 27 décembre 2012.

³ Aucune dérogation n'a été demandée jusqu'à ce jour.

⁴ Le résultat corrigé est défini à l'article 13, §1^{er}, alinéa 1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 et au chapitre 3 de son annexe C.

Priorité aux projets durables, porteurs de plus-values et aux concepts novateurs

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.

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

Les projets de développement présentent comme avantages :

- la maîtrise du produit du point de vue de son adéquation au marché locatif et de ses qualités techniques, commerciales et environnementales ;
- la possibilité de trouver plus facilement des actifs importants, en évitant la concurrence de la vente au détail pratiquée par les promoteurs et les marchands de bien;
- le rendement de départ supérieur, du fait de l'absence de marge de promotion;
- à terme, la réalisation de plus-values lors de la revente à la découpe du bien.

Home Invest Belgium a confié à sa filiale - la SA Home Invest Development - la gestion, le suivi et la supervision des développements de nouveaux immeubles.

Compte tenu de l'expérience positive enregistrée pour les projets déjà en cours, le Conseil d'administration a défini le pôle de développement comme l'élément majeur de la croissance de l'entreprise pour les années à venir. L'ambition de la société est d'atteindre une croissance annuelle substantielle (potentiellement de l'ordre de 10%) de son portefeuille par l'intégration dans celui-ci des développements qu'elle réalise. Afin d'atteindre cet objectif, compte tenu des délais relativement importants nécessaires à l'obtention des permis requis, le Conseil d'administration a revu à la hausse la limite imposée à la part de développement dans le portefeuille. Ceci va permettre à la Société d'acquérir de nouveaux projets, en phase d'étude, pendant qu'elle poursuit les chantiers déjà en cours.

[Echelle de temps]

Le développement de projets pour compte propre est soumis aux limites suivantes :

- ni la SIR ni une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier (article 41 de l'arrêté royal SIR) ;
 - le coût total des projets de développement ne peut pas dépasser 25% de la valeur totale (en coût total pour les immeubles disposant des permis et en coût d'acquisition plus les frais initiaux d'étude pour les projets dont les permis doivent encore être obtenus) , de la valeur totale (décision du Conseil d'administration) ;
- un seul projet de développement ne peut pas dépasser 12,5% ; de la valeur totale. (décision du Conseil d'administration).

Critères communs pour l'acquisition et le développement

Les critères d'investissement - applicables tant aux acquisitions d'immeubles qu'aux projets de développement - sont les suivants :

- un rendement net immédiat ou après travaux en ligne avec les objectifs de rentabilité de la SIR, combiné à la présence d'un potentiel de plus-values lors de la revente du bien ;

- la taille minimale de € 3 millions pour un bien (valeur d'investissement immédiate ou après réalisation des travaux) et de € 5 millions pour un portefeuille ;
- la liquidité, tant en ce qui concerne le marché locatif à l'endroit considéré que les possibilités de revente en bloc ou à la découpe 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 qualité intrinsèque technique et commerciale (pas de risque de vide structurel) ;
- la performance énergétique des immeubles considérés ;
- la qualité architecturale, la durabilité de la conception et des matériaux.

Gestion administrative, commerciale
et technique

Optimisation de la gestion locative et du taux d'occupation, et rajeunissement du portefeuille

Home Invest Belgium gère un très grand nombre de baux - **plus de 1 300** à fin décembre 2014. L'ambition de la Société est de réaliser des économies d'échelle et de se différencier de la multitude d'investisseurs privés actifs sur le marché résidentiel, en offrant un service de qualité à ses clients locataires. La qualité du service, aux niveaux 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 se charge elle-même de la location de surfaces de son portefeuille immobilier, tout en faisant également appel à des agents immobiliers spécialisés afin d'optimiser le taux d'occupation.

Durant l'exercice 2014, la SIR a consolidé la **gestion technique, administrative et comptable interne** de la majorité de ses immeubles en Région bruxelloise, laissant la gestion des autres biens à des gérants et syndicats externes 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, d'anticiper leurs besoins de rénovation et de suivre de près la facturation des charges.

Home Invest Belgium se soucie en permanence de développer la valeur de son patrimoine existant. Dans ce cadre, la Société agit également comme maître d'ouvrage délégué pour les grands projets de rénovation d'immeubles de son portefeuille. Les besoins en termes de rénovation sont mis en évidence par le suivi rigoureux des performances de chaque immeuble. Les programmes de rénovation sont élaborés en étroite collaboration entre les équipes commerciales et techniques.

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.

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 termes 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.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

15 ans d'existence !

Le 16 juin, Home Invest Belgium a célébré ses 15 ans. À cette occasion, elle a eu le plaisir de pouvoir sonner la cloche marquant l'ouverture de la Bourse de Bruxelles.

Home Invest Belgium est la première sicafi belge à obtenir le statut de SIR

Le 1^{er} septembre 2014, la FSMA (l'Autorité des Services et Marchés Financiers) a agréé Home Invest Belgium en qualité de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique et a approuvé l'ensemble des documents établis par la société dans ce cadre, sous réserve de l'approbation de ce changement de statut par l'assemblée générale extraordinaire.

L'Assemblée générale extraordinaire du 25 septembre 2014 a approuvé à l'unanimité la modification du statut de la société de sicafi en SIR, Société Immobilière Réglementée publique (conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées).

Home Invest Belgium se réjouit de bénéficier de ce nouveau statut, qui lui permettra de continuer à exercer son métier d'investisseur immobilier résidentiel dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires.

80% du portefeuille est constitué de biens immobiliers résidentiels

La part d'immeubles résidentiels dans le portefeuille d'Home Invest Belgium a augmenté sensiblement en 2014. Elle s'établissait – au 31 décembre 2014 - à 80,2%, dépassant le seuil des 80% et permettant à ses actionnaires de bénéficier de la réduction de précompte mobilier sur les dividendes à recevoir à partir de 2015⁵.

⁵ Sous réserve que la législation actuellement applicable ne soit pas modifiée. Cette note de bas de page s'applique à toutes les références à des législations applicables mentionnées dans ce rapport.

Renforcement de la structure financière

Au cours de l'exercice 2014, Home Invest Belgium a diversifié ses sources de financement et a sensiblement prolongé la durée moyenne de ses lignes de crédit et couvertures de taux.

Home Invest Belgium a clôturé avec succès, et après la première journée de souscription, une émission obligataire sous la forme d'un placement privé adressé à des investisseurs institutionnels, pour un montant de € 40 millions. Cette émission inaugurale a été réalisée avec une maturité de 10 ans, avec comme date d'échéance le 18 juin 2024. Cette durée constitue une première dans le secteur des SIR.

Ces obligations génèrent un rendement annuel brut fixe de 3,79%. Les coupures de ces obligations ont été fixées à € 100 000 et ont été émises à un prix de 100%. Les obligations ont été admises à la négociation sur Euronext Brussels dès le 18 juin 2014.

Grâce à la durée de 10 ans, ces obligations constituent une étape importante dans le rallongement de la durée moyenne du financement global de Home Invest Belgium, et ce à des conditions financières particulièrement attractives.

La SIR a par ailleurs conclu deux nouvelles lignes de crédit bancaire, pour un montant total de € 30 millions :

- l'une s'élève à € 20 millions et est fournie par la banque ING avec échéance finale le 31 juillet 2020 ;
- l'autre, de € 10 millions, est fournie par la banque ING avec maturité d'un an reconductible.

Grâce à ces accords,

- la **durée moyenne pondérée du financement a pu être portée à 5 ans et 2 mois** au 31 décembre 2014, contre 3 ans et 1 mois au 31 décembre 2013 ;
- la durée moyenne des instruments de couverture de taux a pu être portée à 4 ans et 8 mois au 31 décembre 2014, par rapport à 4 ans et 2 mois au 31 décembre 2013.

Financements	Montants des lignes confirmées (€)	Utilisation (€)	Duration moyenne	Montants notionnels échéant en 2015 (€)
Financements bancaires	105 000 000	70 000 000	3 ans et 7 mois	0
BELFIUS	25 000 000	25 000 000	4 ans et 1 mois	
BNP	25 000 000	0	3 ans et 5 mois	
ING	30 000 000	20 000 000	3 ans et 9 mois	
LBLUX	15 000 000	15 000 000	2 ans et 11 mois	
DEGROOF	10 000 000	10 000 000	3 ans et 4 mois	
Financements obligataires	40 000 000	40 000 000	9 ans et 6 mois	
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	9 ans et 6 mois	
Total	145 000 000	110 000 000	5 ans et 2 mois	0

Instruments de couverture	Montants des instruments de couverture (€)	Duration moyenne	Couvertures échéant en 2015 (€)
BELFIUS	35 000 000	5 ans et 6 mois	
BNP	25 000 000	3 ans et 5 mois	
ING	40 000 000	4 ans et 8 mois	
Couverture type IRS	100 000 000	4 ans et 8 mois	0

Le taux moyen de financement au 31 décembre 2014 s'élève à 3,63%.

Évolution du portefeuille immobilier

Acquisitions

Projet Ariane - réalisation de la condition suspensive de l'obtention du permis d'urbanisme

Suite à l'obtention de ce permis, Home Invest Belgium est devenue propriétaire du projet Ariane, situé avenue Marcel Thiry, 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert. Cet immeuble a fait l'objet d'un apport en nature dans le capital de la Société par Axa Belgium SA le 11 juin 2014 (dans le cadre du capital autorisé). Cet apport a été rémunéré par l'attribution de 104 666 actions nouvelles à Axa Belgium SA, ce qui a donné lieu à une augmentation de capital de la Société de € 2 548 072,84. Suite à cette opération, le capital social de la Société s'élève désormais à **€ 76 949 294,75** et est représenté par **3 160 809** actions.

Projet Maurice Charlent - acquisition définitive de la totalité des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold, titulaires des droits réels sur un immeuble situé rue Maurice Charlent, 51-53 à 1160 Auderghem - réalisation de la condition résolutoire de l'obtention des permis définitifs et exécutoires purgés de tout recours

Suite à l'obtention des permis définitifs et exécutoires, purgés de tout recours mi-2014, l'acquisition des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold est devenue définitive.

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 millions⁶, tandis que l'investissement total est estimé à € 11,2 millions.

Le 12 décembre 2014, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a par ailleurs approuvé l'absorption de la SPRL Charlent 53 Leasehold. Cette opération est assimilée à une fusion par absorption de ladite Société, sous le régime des articles 676 et 719 et suivants du Code des Sociétés, ce qui implique que cette fusion n'a pas dû être approuvée par une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires. L'intégralité du capital de la SPRL Charlent 53 Leasehold étant détenue par Home Invest Belgium, il n'a pas été créé d'actions nouvelles à l'occasion de la fusion, et ce conformément à l'article 726 du Code des Sociétés. Les parts sociales de la société Charlent 53 Leasehold absorbée ont été annulées.

Suite à cette fusion, Home Invest Belgium est devenue directement titulaire du droit d'emphytéose constitué sur l'immeuble Maurice Charlent, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx à 1160 Auderghem. Pour rappel, cet immeuble fait actuellement l'objet d'un important programme de transformation en 127 studios.

Acquisition d'un immeuble résidentiel meublé, situé rue Joseph II à 1000 Bruxelles

Home Invest Belgium a acquis un immeuble résidentiel situé rue Joseph II à 1000 Bruxelles.

Il s'agit d'un immeuble en très bon état, comprenant 15 appartements meublés avec certains services, et ce pour une superficie totale de 1 341 m². Le rez-de-chaussée est occupé par deux espaces commerciaux. Le prix d'achat hors frais est de € 3 500 000 (en ligne avec la valeur de l'expertise réalisée par l'expert indépendant) et le rendement locatif brut est supérieur à 8%. L'immeuble est proche de la Résidence Quartier Européen, également propriété de Home Invest Belgium. La proximité des deux

⁶ Ce prix d'acquisition n'est pas supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier.

immeubles permettra d'optimiser la gestion de ceux-ci.

Projet Reine Astrid – acquisition d'une parcelle de terrain

La Société a acquis une parcelle de terrain jouxtant son projet Reine Astrid à Kraainem. Cette acquisition a permis d'améliorer le projet initialement prévu sur ce site.

Développements

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

Projet Trône, situé à l'angle de la rue de la Pépinière et de la rue de Brederode, à 1000 Bruxelles – 15 appartements : le gros œuvre est terminé, la toiture a été posée et les travaux d'isolation et d'installations techniques sont bien avancés. La livraison des 15 appartements et du bureau est prévue au deuxième trimestre 2015.

Projet Maurice Charlent, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx, à 1160 Bruxelles – 127 studios : les travaux ont commencé au mois de juillet 2014. Fin décembre 2014, le gros œuvre était bien avancé et le chantier était prêt à recevoir les entreprises de techniques spéciales. Les 127 studios seront prêts à accueillir leurs premiers locataires à la rentrée scolaire de 2015.

Projet Ariane, situé avenue Marcel Thiry, 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert – 166 appartements : les travaux de démantèlement ont débuté fin septembre 2014. Fin décembre, l'immeuble était entièrement démantelé et les travaux de gros œuvre avaient été entamés.

Projet Marcel Thiry C, situé avenue Marcel Thiry, 204 C à 1200 Woluwé-Saint-Lambert : le processus administratif de demande de permis a suivi son cours, permettant d'aboutir à la délivrance de celui-ci par les autorités communales dans les derniers jours du mois de décembre 2014. Les travaux démarreront au second semestre 2015.

Projet Reine Astrid, situé avenue Reine Astrid, 278 à 1950 Kraainem : les études en vue du dépôt de la demande de permis se sont poursuivies, et cette demande a été introduite au cours du dernier trimestre 2014. L'enquête publique s'est déroulée pendant le mois de décembre 2014 et le permis devrait être délivré par les autorités au cours du premier semestre 2015.

Le suivi approfondi de ces différents projets par l'équipe de développement a permis de respecter tant les plannings que les budgets des chantiers.

Ventes

Au cours de l'année 2014, l'équipe de Home Invest Belgium a concentré son attention sur l'augmentation de la partie résidentielle dans le portefeuille, tout en veillant bien entendu à la réalisation de plus-values bénéficiant à ses actionnaires.

Immeuble Montoyer 25

Dans ce cadre, Home Invest Belgium a cédé l'immeuble de **bureaux** Montoyer 25, situé à 1000 Bruxelles, pour un montant hors droits de € 4,8 millions au Groupe Kairos. Situé dans le quartier Léopold à Bruxelles, l'immeuble comprend +/- 2 900 m² de bureaux. La cession s'est réalisée à un prix supérieur à la dernière valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier. La réalisation de

cette cession permet d'effectuer une plus-value substantielle par rapport au prix d'acquisition (€1,3 million).

Immeuble Belliard 205

Le 27 novembre 2014, la Société a vendu l'immeuble de bureaux situé rue Belliard, 205 à 1000 Bruxelles, pour la somme de € 4,9 millions, montant supérieur à la dernière juste valeur déterminée par l'expert immobilier de la Société. La réalisation de cette cession permet d'effectuer une plus-value substantielle par rapport au prix d'acquisition (€ 1,8 million).

Hôtel Adagio

Le 18 décembre 2014, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrages d'actifs, Home Invest Belgium a cédé au Groupe Kanam, agissant pour le compte de son nouveau fonds ouvert LEADING CITIES INVEST, l'hôtel Adagio, situé rue de l'Industrie, 12 à 1000 Bruxelles et exploité par le groupe Pierre & Vacances. La cession s'est réalisée à un prix supérieur à la dernière juste valeur déterminée par l'expert immobilier d'Home Invest Belgium.

Vente à la pièce d'appartements

Conformément à son quatrième axe stratégique, visant l'arbitrage sélectif de son portefeuille, Home Invest Belgium a également poursuivi les activités de revente à la pièce de ses actifs (généralement des appartements). En 2014, 41 appartements ont été vendus.

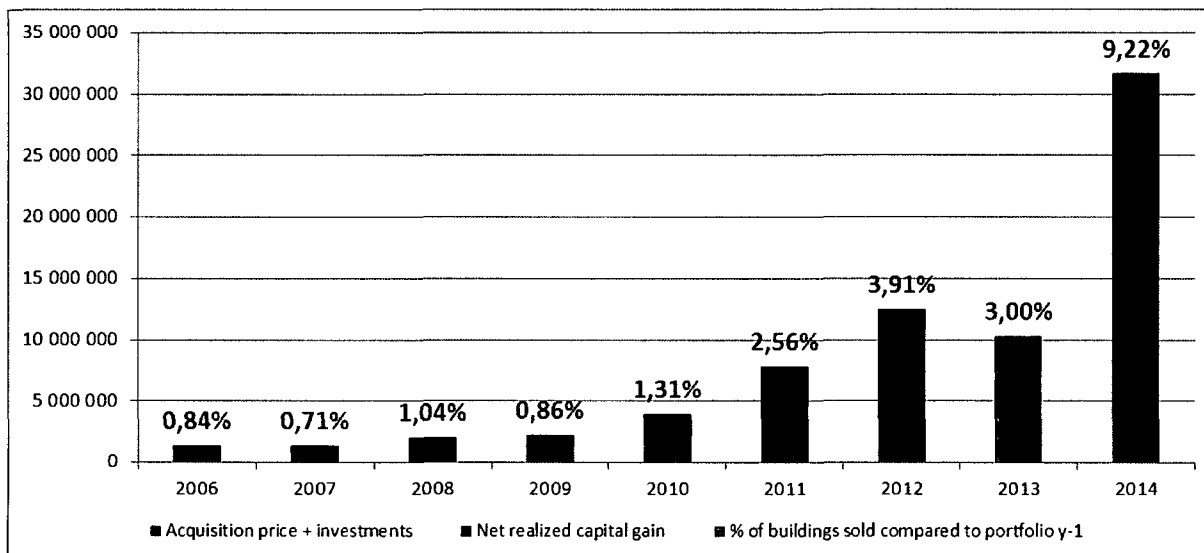
Synthèse des ventes

	2014	2013	2012
Nombre de sites concernés par les ventes	9	13	17
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 31,6 millions	€ 10,3 millions	€ 12,5 millions

Au total, pour l'année 2014, l'activité d'arbitrage a représenté un volume de 9,22% de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013, permettant de dégager un résultat distribuable de € 4,96 millions. Ce volume inhabituel s'explique par la volonté affichée par la SIR d'augmenter sensiblement et à court terme la part de résidentiel dans son portefeuille, en procédant à la vente d'actifs qui n'entrent pas dans cette catégorie. Ces derniers représentent 6,80% de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013.

Les différentes ventes de l'exercice 2014 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 4,0 millions par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

Ce montant permet de renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour l'exercice 2014 et confirme l'importance de l'arbitrage comme axe stratégique de Home Invest Belgium.



Gestion administrative, commerciale et technique

Taux d'occupation

Le taux d'occupation⁷ moyen pour l'ensemble de l'exercice 2014 reste à un niveau élevé de 94,01%, soit une dégradation de 0,98% par rapport à l'exercice 2013 (94,96%). Cette dégradation s'explique, d'une part, par un marché locatif qui reste difficile, principalement dans le secteur haut de gamme et, d'autre part, par le choix judicieux de Home Invest Belgium de procéder à des rénovations d'envergure dans les immeubles de son portefeuille. Dans ce but, 15 maisons du Clos Saint-Géry à Ghlin, l'immeuble résidentiel Yser à Etterbeek et les immeubles Léopold n'ont pas été remis en location, ce qui dégrade évidemment le taux d'occupation global du portefeuille. En excluant ces immeubles du portefeuille, le taux d'occupation s'élèverait à 95,06%.

Rajeunissement du portefeuille

Home Invest Development agit comme maître d'ouvrage délégué pour les grands projets de rénovation de la SIR. L'année 2014 a vu une accélération de la mise en œuvre de cette politique de rajeunissement et d'optimisation des immeubles du portefeuille. Cette tendance se poursuivra d'ailleurs dans les prochaines années.

La livraison des 6 appartements supplémentaires - construits dans le volume de toiture existant de la Galerie de l'Ange à Namur - a eu lieu au cours du 4^{ème} trimestre.

La rénovation profonde des maisons du Clos Saint-Géry à Ghlin a été entamée et se poursuivra en 2015.

A Liège, pour les immeubles Léopold et Saint-Hubert 4, des études architecturales sont en cours en vue d'une refonte complète de la disposition des appartements.

Enfin, une demande de permis a été déposée pour la rénovation des façades de l'immeuble Charles Woeste à Jette. Ces travaux, ainsi que la rénovation des communs et de la galerie commerciale, commenceront en 2015.

⁷ 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.

Intégration de la gestion technique et administrative

Durant l'exercice 2014, la SIR a consolidé 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 externes sélectionnés avec soin.

SYNTHÈSE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS⁸ (voir aussi le chapitre « États financiers »)

Bilan consolidé

En exergue :

La valeur des immeubles de placement en progression de 3%

Un taux d'endettement réduit à 34%

⁸ 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 « États financiers » du présent rapport financier annuel.

BILAN

ACTIF	2014	2013
I. Actifs non courants	317 610 294	307 933 429
B. Immobilisations incorporelles	11 891	16 049
C. Immeubles de placement	316 492 961	306 753 952
D. Autres immobilisations corporelles	190 973	122 902
E. Actifs financiers non courants	69 440	76 012
F. Créances de location-financement	845 029	964 515
II. Actifs courants	14 170 877	17 166 414
A. Actifs détenus en vue de la vente	5 810 465	9 402 061
C. Créances de location-financement	119 486	112 237
D. Créances commerciales	2 694 041	3 199 473
E. Créances fiscales et autres actifs courants	312 992	296 970
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 925 898	3 882 740
G. Comptes de régularisation	307 995	272 933
TOTAL DE L'ACTIF	331 781 170	325 099 843

CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE		
A. Capital	75 999 055	73 469 670
B. Primes d'émission	24 903 199	19 093 664
C. Réserves	91 384 022	77 555 138
D. Résultat net de l'exercice	15 937 954	24 907 336
CAPITAUX PROPRES	208 224 230	195 025 808

PASSIF		
I. Passifs non courants	117 633 818	79 471 529
B. Dettes financières non courantes	109 627 454	75 000 000
a. Etablissements de crédit	70 000 000	75 000 000
c. Autres	39 627 454	0
C. Autres passifs financiers non courants	8 006 364	4 471 529
II. Passifs courants	5 923 123	50 602 505
B. Dettes financières courantes	644 327	47 382 687
a. Etablissements de crédit	0	46 750 000
c. Autres	644 327	632 687
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 509 489	2 290 190
b. Autres	3 509 489	2 290 190
E. Autres passifs courants	119 654	120 734
F. Comptes de régularisation	1 649 654	808 895
PASSIF	123 556 941	130 074 035
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	331 781 170	325 099 843

Nombre d'actions en fin de période (1)	3 147 897	3 043 231
Valeur nette d'inventaire	208 224 230	195 025 808
Valeur nette d'inventaire par action	66,15	64,09
EPRA NAV (2)	68,69	65,55
Endettement	113 900 923	124 793 611
Taux d'endettement	34,33%	38,39%

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle et inclus 104 666 nouvelles actions émises en juin 2014.

(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 2014

Actif

Les *immobilisations incorporelles* se rapportent au logiciel de gestion WinIris.

Durant l'exercice, la juste valeur des *immeubles de placement* est passée de € 306,8 millions au 31 décembre 2013 à € 316,5 millions au 31 décembre 2014, projets de développement inclus ; soit une augmentation de 3%, principalement du fait de :

- l'acquisition de divers immeubles repris ci-avant ;
- la reclassification ou la vente effective d'immeubles ;
- la poursuite des projets de développement dont le détail est repris ci-avant ;
- divers travaux de rénovation réalisés dans nos immeubles pour les maintenir conformes aux exigences du marché locatif actuel ;
- le solde provenant d'une variation positive au cours de l'exercice 2014 de la juste valeur des immeubles du portefeuille (+ € 7,0 millions).

Au 31 décembre 2014, les immeubles de placement en exploitation totalisent € 282,6 millions, tandis que les projets de développement en cours s'élèvent à € 33,9 millions (contre respectivement € 290,4 millions et € 16,3 millions au 31 décembre 2013).

Les *actifs financiers non courants* s'élèvent à € 0,07 million, suite à la baisse de la juste valeur des instruments de couverture par application de la norme comptable IAS 39.

Les *créances de location-financement*, d'un montant total de € 1,0 million, 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, et celle à court terme (moins d'un an) dans les actifs courants.

Le poste des *actifs détenus en vue de la vente* s'élève à € 5,8 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 € 2,7 millions contre € 3,2 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 2014 (€ 1,4 million) et, pour le solde (€ 1,3 million), aux créances locatives sur les immeubles de placement.

Les *créances fiscales et autres actifs courants* sont de € 0,3 million.

La *trésorerie et les équivalents de trésorerie* s'élèvent à € 4,9 millions, contre € 3,9 millions l'an passé.

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

Capitaux propres et passifs

Au 31 décembre 2014, le *capital* de Home Invest Belgium, d'un montant de € 76,0 millions, est représenté par 3 160 809 actions, dont 12 912 actions sont détenues en autocontrôle et sont éliminées pour les calculs par action.

Les *réserves* progressent de 17,8%, à € 91,4 millions contre € 77,6 millions un an plus tôt, suite à l'affectation du résultat 2013. Notons par ailleurs le *résultat reporté des exercices antérieurs*, qui se monte à présent à € 15,9 millions, soit € 5,06 par action, par rapport à € 12,4 millions l'an passé (+ 28%).

Enfin, le *résultat net de l'exercice* s'élève à € 15,9 millions. 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, 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 SIR.

Ce poste négatif s'élève à € 1,1 million, contre € 0,7 million 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.

Les *dettes financières non courantes* sont de € 109,6 millions, par rapport à € 75,0 millions il y a un an.

Les *dettes financières courantes* sont de de € 0,6 million, contre € 47,4 millions en 2013. A noter que ce poste comprend également les garanties locatives reçues.

Les *dettes commerciales et autres dettes courantes* s'élèvent à € 3,5 millions, contre € 2,3 millions l'an passé. Elles recouvrent des dettes fournisseurs à concurrence de € 1,6 million, des loyers perçus d'avance à concurrence de € 1,4 million et, enfin, des dettes fiscales à l'impôt des sociétés pour € 0,5 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 € 0,4 million.

Enfin, la valeur nette d'inventaire par action⁹ s'élève à € 66,15 contre € 64,03 au 31 décembre 2013, en croissance de 3,2%. La valeur nette d'inventaire par action, calculée selon le référentiel EPRA (c.-à-d. hors impact latent des instruments de couverture) se monte quant à elle à € 68,69, contre € 65,55 il y a un an (croissance de 4,8%).

Résultats consolidés 2014

En exergue :

Le dividende en progression pour la quinzième année consécutive

Un résultat distribuable en progression, grâce à la capacité de la SIR de combiner gestion courante et arbitrage du portefeuille

⁹ Calculée en excluant les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

	2014	2013
I. Revenus locatifs (+)	18 941 328	19 353 320
III. Charges relatives à la location (+/-)	-183 360	-252 403
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 757 968	19 100 917
IV. Récupération de charges immobilières (+)	125 760	90 977
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	735 818	662 528
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-15 982	-778
RÉSULTAT IMMOBILIER	17 726 293	17 532 578
IX. Frais techniques (-)	-1 240 741	-1 110 397
X. Frais commerciaux (-)	-256 272	-539 042
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-113 423	-255 581
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 922 621	-2 557 758
XIII. Autres charges immobilières (-)	-147 343	-25 566
CHARGES IMMOBILIÈRES	4 680 401	4 488 344
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 045 892	13 044 234
XIV. Frais généraux de la société (-)	-945 034	-682 319
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-34 553	-263 587
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 066 305	12 098 328
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	3 968 854	2 517 584
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 990 080	12 387 402
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 025 239	27 003 314
XX. Revenus financiers (+)	94 499	101 768
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 999 979	-4 035 036
XXII. Autres charges financières (-)	-51 715	-69 590
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 107 691	1 501 542
RÉSULTAT FINANCIER	-7 064 885	-2 501 317
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	15 960 354	24 501 997
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-22 400	105 340
IMPÔT	-22 400	105 340
RÉSULTAT NET	15 937 954	24 607 336
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	15 937 954	24 607 336
RÉSULTAT NET PAR ACTION	5,14	8,18
Nombre d'actions moyen (1)	3 101 729	3 043 231
RÉSULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI, XVII, XVIII, et XIX.)	4 979 019	10 002 351
RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI, XVII, XVIII, et XIX.)	1,61	3,29
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI, XVII, XVIII, XIX, et XXIII.)	8 086 711	8 500 809
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI, XVII, XVIII, XIX, et XXIII.)	2,61	2,79
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	10 958 934	14 904 985
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	3,53	4,90
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE	13 120 205	11 495 870
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE PAR ACTION	4,23	3,78
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	68,07%	69,53%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobili)	28,21%	55,50%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	28,09%	56,09%
Dividende par action proposé	3,75	3,50

Commentaires sur les résultats 2014

Le résultat locatif net

Les *revenus locatifs* se montent à € 18,9 millions contre € 19,4 millions en 2013 (-2,13%), sous l'influence négative des ventes réalisées et des différents programmes de rénovations lancées au cours de l'exercice.

Les *charges relatives* à la location ont diminué à € 0,2 million, sous l'influence notamment des réductions de valeur sur créances commerciales qui ont tendance à baisser.

Le *résultat locatif net* s'élève ainsi à € 18,8 millions pour € 19,1 millions un an plus tôt, en diminution

de 1,8%.

Le résultat immobilier

Les *charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire* sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la SIR et restent quasi inchangés à € 1,9 million. 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 € 17,7 millions contre € 17,8 millions un an plus tôt, en légère diminution de 0,6%.

Les charges immobilières

Les *frais techniques* recouvrent les frais d'entretien en tant que propriétaire et les frais de rénovation. Ils totalisent € 1,2 million, en augmentation de 11,7% par rapport à € 1,1 million en 2013.

Les *frais commerciaux* sont en net recul de 52% et s'élèvent à € 0,3 million. Ils comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux, 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 € 0,1 million et représentent les charges que la SIR doit supporter à chaque vacance locative.

Les *frais de gestion immobilière* représentent les frais de personnel et de fonctionnement, les honoraires du management exécutif ainsi que les émoluments des Administrateurs et les honoraires payés pour la gestion externalisée de diverses résidences. Ils s'élèvent à € 2,9 millions contre € 2,6 millions un an plus tôt, en progression de 14,3%.

Au total, les *charges immobilières* sont en augmentation de 4,3%, atteignant € 4,7 millions par rapport aux € 4,5 millions de 2013.

Le résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 13,0 millions, en retrait de 2,2% par rapport au résultat de € 13,3 millions enregistré en 2013.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les *frais généraux* de la SIR englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et à la gestion de la Société. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de la SIR (NYSE Euronext Brussels, autorité de contrôle, taxe d'abonnement au SPF Finances, frais liés au changement de statut de sicafi en SIR etc.), les honoraires du Commissaire, des conseillers et de l'expert immobilier agréé de la SIR. Ils progressent par rapport à 2013 et s'élèvent à € 0,9 million principalement suite aux frais liés à l'obtention du statut SIR (€ 0,2 million).

Il en résulte un *résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille*, de € 12,1 millions, par rapport au résultat noté fin 2013 de € 12,4 millions.

Le résultat d'exploitation

Le *résultat sur portefeuille* est à nouveau positif et s'élève à € 11,0 millions, à comparer au résultat de 2013 de € 14,9 millions. Ce résultat de 2014 s'explique, d'une part, par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de € 7,0 millions (€ 12,4 millions en 2013), mais aussi par les importantes plus-values réalisées, qui passent à € 4,0 millions en 2014 (contre €

2,5 millions en 2013). Ce résultat appréciable témoigne, à nouveau, de la capacité de Home Invest Belgium à générer des plus-values récurrentes dans l'intérêt de ses actionnaires.

Le *résultat d'exploitation*, après prise en compte du résultat sur portefeuille, s'élève ainsi à € 23,0 millions, par rapport aux € 27,3 millions de 2013.

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 légère diminution de 1%, et ce consécutivement à la diminution de l'endettement, qui passe de € 124,8 millions fin 2013 à € 113,9 millions fin 2014, et ce malgré le coût de financement moyen en augmentation.

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

Au total, le *résultat financier* (néгатif) est de € - 7,1 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 diminution de 36,0%, passant de € 24,9 millions en 2013 à € 15,9 millions en 2014. Le résultat net courant s'élève à € 4,9 millions, influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (impact IAS 39).

Le résultat net courant hors IAS 39 reflète la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents, et atteint 8,1 millions.

Le résultat distribuable progresse quant à lui de 14,1%, passant de € 11,5 millions en 2013 à € 13,1 millions pour 2014.

Affectation du résultat

Le *résultat distribuable* consolidé s'élève à € 13,1 millions, contre € 11,5 millions il y a un an. Il se rapporte à un nombre moyen pondéré d'actions, ayant pleine jouissance, égal à 3 101 729 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.

Conformément à l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées publiques, Home Invest Belgium n'est pas tenue de distribuer un dividende au titre de l'exercice 2014, compte tenu que le 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 (€ 10 507 188,86), est influencé par une réduction nette de l'endettement de la Société au cours de l'exercice à concurrence de € 11 769 162,24, tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.

Toutefois, 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 € 4 271 830,37 ;
- de distribuer au titre de rémunération de capital **un dividende de € 3,75 par action**, soit € 11 679 904,72.

Suivant la législation actuellement en vigueur, ce dividende est soumis à un précompte mobilier de

15%. Le traitement fiscal du dividende est plus amplement décrit dans le chapitre « Document permanent ».

En cas d'approbation par l'Assemblée générale du dividende proposé, celui-ci sera payable à partir du 15 mai 2015 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées, et aux guichets de BNP Paribas Fortis.

Structure - participations - actions propres détenues

Structure au 31 décembre 2014

Home Invest Belgium SA = SIR résidentielle
> Home Invest Development SA (filiale à 100% de Home Invest Belgium)
> Charlent 53 Freehold SPRL (filiale à 100% de Home Invest Development)

À la clôture de l'exercice, Home Invest Development SA¹⁰ détient 12 912 actions de Home Invest Belgium.

La SIR a confié à sa filiale Home Invest Development le développement de nouveaux projets pour son compte et la gestion d'importants travaux de rénovation. La gestion journalière de Home Invest Development est confiée à trois administrateurs délégués, à savoir :

- la SPRL HIRES Consult, avec comme représentant permanent M. Toon Haverals ;
- la SPRL ZOU 2, avec comme représentant permanent Mme Sophie Lambrighs ;
- la SA Cocky, avec comme représentant permanent M. Johan Van Overstraeten.

Le 12 décembre 2014, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a approuvé l'absorption de la SPRL Charlent 53 Leasehold (voir précédemment).

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 Eric Spiessens, Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit, 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, ainsi que d'une expérience avérée dans la gestion de certificats immobiliers (voir Déclaration de Gouvernance d'Entreprise).

ÉVÉNEMENTS

SURVENUS

DEPUIS

¹⁰ Précédemment dénommée Home Invest Management.

LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

PERSPECTIVES 2015

Malgré l'incertitude liée à la situation économique actuelle et ses effets sur les activités de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de la société. En ce début d'année 2015, la Société a continué ses activités de recherche de nouvelles acquisitions, de développement, de gestion de son portefeuille et d'arbitrage. Les revenus de la Société proviennent d'une part, de la mise en location de ses immeubles et d'autre part, de l'arbitrage sélectif régulier d'une part ($\pm 4\%$) de son portefeuille. Le marché locatif est soutenu par la croissance démographique constatée dans les grandes villes belges mais subit l'inconvénient d'une inflation très faible conduisant à la non-indexation des loyers. Le marché acquisitif est soutenu par les taux d'intérêt très bas qui soutiennent la capacité d'emprunt des ménages.

DÉCLARATION 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 pour les sociétés cotées en bourse. 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.

La Charte de gouvernance est complétée par les documents suivants, qui en font partie intégrante :

- le règlement de gestion des risques ; et
- le règlement d'audit interne.

Organes de décision

Conseil d'administration

Evénements survenus dans le courant de l'exercice 2014

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, a finalisé en mars 2014, le recrutement du nouveau CEO. Mme Sophie Lambrighs a été cooptée en qualité d'administrateur et administrateur délégué et nommée en qualité de dirigeant effectif par décision du Conseil d'administration du 22 juillet 2014. Sa nomination a été définitivement confirmée lors de l'Assemblée générale extraordinaire de la société du 25 septembre 2014. La FSMA a approuvé sa nomination par lettre du 27 août 2014.

La société est ainsi dotée d'un 4^{ème} dirigeant effectif. **MM. Jean-Luc Colson (CFO), Filip Van Wijnendaele (COO) et Alexander Hodac (CCO)** continueront à exercer leurs fonctions aux côtés de **Mme Sophie Lambrighs (CEO)**.

M. 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.

L'assemblée générale ordinaire du 6 mai 2014 a décidé :

- de procéder au renouvellement du mandat d'administrateur de **M. 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 et

- d'approuver la nomination comme administrateur de **M. Wim Arousseau** jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire du 5 mai 2015.

Composition actuelle

Le Conseil compte actuellement 7 administrateurs. 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.

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 qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration doivent être de sexe différent de celui des autres membres. Le Conseil veillera à s'y conformer pour l'exercice social 2019. Le Comité de nomination et rémunération a pris l'initiative de contacter des consultants externes en vue d'étudier l'opportunité de leur confier une nouvelle mission de recherche spécifique de candidats administrateurs, la mission précédemment initiée n'ayant pas pu être finalisée.

Le « curriculum vitae » des administrateurs peut être résumé comme suit :

1. Guillaume Botermans – Président, Administrateur indépendant

53 ans, est 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. Il est associé gérant de Arm-Stones Partnership SPRL, Administrateur de Pro Materia ASBL, Administrateur de Home Invest Development, Paribacert I^{*1}, Paribacert II^{*}, Paribacert III^{*}, Immorente^{*}, Artesimmo^{*}, Arm-Stones Partnership SPRL, Pro Materia ASBL, M2 SA, Gemofi SA².

2. Liévin Van Overstraeten – Vice-président, Administrateur (représentant de l'actionnaire VOP)

58 ans, est licencié en droit (KUL 1982) et licencié en management PUB (Vlerick 1983). Il dispose 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. Il est Administrateur délégué de VOP SA et Administrateur de Immo SA, Sippelberg SA, Rolem Belgium SA, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014, Robelproduct SRL^{*} (Roumanie), Robel Doors SRL^{*} (Roumanie), Belconstruct SRL^{*} (Roumanie), Immorobel SRL^{*} (Roumanie), C&C SRL^{*} (Roumanie) 2.

Entretemps, la société Robel Doors SRL dans laquelle M. 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.

3. Sophie Lambrighs, Administrateur délégué, dirigeant effectif

43 ans, a obtenu un diplôme de Master en ingénieur civil des constructions (ULB), et d'Executive Master en Management (ULB). Elle a démarré sa carrière dans la construction, exerçant des fonctions liées à la conception de bâtiments et ouvrages d'art (chez Spie, BGroup et Ergon) et a rempli diverses fonctions à responsabilités dans le secteur immobilier au sein des sociétés Axa Belgium, Immo et Retail Estates. Elle a également été chargée d'enseignement à l'ULB. Elle est Administrateur dans Retail Estates^{*}, Parc de l'Alliance SA^{*}, Immobilière de Corroye-

¹ Les mandats venus à expiration sont indiqués par un astérisque.

² Il s'agit des mandats exercés dans d'autres sociétés au cours de 5 dernières années.

le-Granbonpré SCRL*, Gateway SA*, Greendog SA*, et de diverses filiales immobilières d'Axa Belgium SA*³. Elle est gérante de Zou2 SPRL et Zou2 SPRL est Administrateur délégué de la société Home Invest Development et Administrateur d'Immobel 2.

4. Wim Arousseau - Administrateur (représentant de l'actionnaire AXA)

43 ans, est licencié en sciences économiques appliquées et finance (UA) et Analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique. Il exerce actuellement la fonction de Chief Investment Officer auprès d'Axa Belgium.

5. Koen Dejonckheere - Administrateur indépendant

46 ans, a obtenu un diplôme d'ingénieur civil (Gand) et un MBA (IEFSI-ECHEC, Lille-France). Il est le CEO de Gimv NV, Noorderman NV, Invest at Value NV et est Administrateur de Capman Plc (Finlande), TDP NV, AZ Delta VZW (hospital group), Roularta NV/SA, Enternext SA, Belgian Venturing Association vzw/asbl, Biotechfonds Vlaanderen NV/GIMV Arkiv Technology Fund NV/Voka-VEV. Il est également membre du Comité de direction de VBO-FEB2.

6. Eric Spiessens - Administrateur indépendant

54 ans, est licencié en sociologie (KU Leuven), agrégé de l'enseignement secondaire, ingénieur en sciences sociales (KU Leuven). Il a rempli diverses fonctions à responsabilité, notamment au sein du groupe ARCO. Il est membre du Comité de direction d'Auxipar NV. Il est Administrateur de Gimv NV, Auxipar NV, VEH CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi NV, DG Infra+ NV, EPC CVBA, Sint-Jozefskredietmaatschappij NV, Livingstones CVBA2.

7. Johan Van Overstraeten - Administrateur (représentant de l'actionnaire VOP)

53 ans, dispose d'une large expérience dans la direction et le management d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier. Il est administrateur de VOP SA, Immo SA, Sippelberg SA, Rolem Belgium SA, Cocky SA, Stavos Luxembourg SA (Grand Duché de Luxembourg), Stichting Administratiekantoor Stavos NV (Nederland), Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014 et en sa qualité de représentant permanent de Cocky BVBA, il est Administrateur délégué de Home Invest Development2.

Composition du Conseil d'administration

Nom	Fonction	Date de la première nomination	Fin du mandat	Adresse professionnelle	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2014
Guillaume Botermans	Président	2 mai 2007	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2016	Arm-Stones Partnership SPRL, avenue Louise 505, 1050 Bruxelles	92,86%

³ Vepar NV*, Transga SA*, La Tourmaline SA*, Cornaline House SA*, Beran SA*, Sodimco SA*, Leg II Meer BVBA*, Zaventem Properties SA*, Cabesa SA*, Brustar One SA*, Marina Building SA*, Messancy Réalisation SA*, Royaner SA*, Immobilière du Park Hotel SA*, Royawyn SA*, Mucc SA*, Wetinvest III SA*, Blauwe Toren SA*, Parc Louise SA*, Leg II Meer 15 SA*, Lex 65 SA*, Leg II Meer 22-23 SA*, Immo Instruction SA*, Instruction SA*, Treves Leasehold SA*, Treves Freehold SA*, Water-Jeau SA*, Evers Freehold SA*, Immo Jean Jacobs SA*, QB19 SA*, Immo RAC Hasselt SA*, Parc Léopold*

Lievin Van Overstraeten	Vice-président	23 mai 2008	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018	V.O.P. SA, avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles	100%
Sophie Lambrighs	Administrateur délégué	22 juillet 2014	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018	Home Invest Belgium SA, Boulevard de la Woluwe 60, boîte 4, 1200 Woluwé-Saint Lambert	100%
Wim Arousseau	Administrateur	12 février 2014	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015	Axa Belgium SA, boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles	61,45%
Koen Dejonckheere	Administrateur	3 mai 2011	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015	Gimv NV, Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen.	92,86%
Eric Spiessens	Administrateur	3 mai 2011	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015	ACW, Chaussée de Haecht 579, 1030 Bruxelles.	92,86%
Johan Van Overstraeten	Administrateur	18 août 2010	Assemblée générale ordinaire à tenir en 2015	V.O.P. SA, avenue du Sippelberg 3, 1080 Bruxelles	100%

Rapport d'activités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration agit dans l'intérêt social (ce qui implique la prise en compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que l'intérêt des clients et des utilisateurs des immeubles).

Son rôle consiste à :

- déterminer la stratégie de l'entreprise et prendre les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements ;
- établir les comptes semestriels et annuels de la SIR, 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, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion, et lui soumettre 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 décembre 2012;
- le refinancement de la dette, la diversification des sources de financement, 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 ;
- la transformation du statut de sicafi en SIR ;
- l'organisation interne de la SIR.

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 2014, 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 17 et 18 des statuts de la société :

Conformément à l'article 17 des statuts, « hormis les cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés. »

L'article 18 précise que « hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour. Toute décision du Conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votants.

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. 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 8 fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- **Johan Van Overstraeten**, Président du Comité d'investissement, Administrateur ;
Présence au Comité durant l'exercice : 8/8
- **Sophie Lambrighs**: Administrateur délégué
Présence au Comité durant l'exercice : 5/5
- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant
Présence au Comité durant l'exercice : 8/8
- **Alain Verheulpen**, représentant AXA Belgium
Présence au Comité durant l'exercice : 8/8

Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un Comité d'audit - étant donné que la SIR remplit 2 des 3 critères d'exclusion repris à l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés⁴ - le Conseil d'administration de la SIR a néanmoins

⁴ En effet, le nombre moyen de salariés est inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice 2014 et le chiffre d'affaires net annuel de l'exercice 2014 est inférieur à € 50 millions.

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 :

- **Eric Spiessens**, Administrateur et Président du Comité d'audit

Présence au Comité durant l'exercice : 4/4

- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant

Présence au Comité durant l'exercice : 4/4

- **Liévin Van Overstraeten**, Administrateur

Présence au Comité durant l'exercice : 4/4

Le commissaire de la SIR a assisté à 3 réunions du Comité d'audit en 2014.

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 2014, les points suivants ont notamment été abordés :

- revue trimestrielle des comptes et de l'évaluation du portefeuille ;
- refinancement de la dette, diversification des sources de financement 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.

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 3 fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- **Guillaume Botermans**, Administrateur indépendant et Président du Comité de nomination et de rémunération

Présence au Comité durant l'exercice : 3/3

- **Eric Spiessens**, Administrateur indépendant

Présence au Comité durant l'exercice : 3/3

- **Liévin Van Overstraeten**, Administrateur

Présence au Comité durant l'exercice : 3/3

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 de la SIR.

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 SIR 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 ;
- évaluer les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle de l'administrateur délégué et du management ;
- 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 2014, 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 pour l'année 2013 et la détermination de leurs honoraires variables pour cet exercice ;
- la détermination d'objectifs individuels pour les membres du management pour l'exercice 2014;

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 Administrateur indépendant	Membre	Membre	Président
Liévin Van Overstraeten	Vice-président Administrateur	-	Membre	Membre
Sophie Lambrighs	Administrateur délégué	Membre		
Wim Arousseau	Administrateur	-	-	-
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant	-	-	-
Eric Spiessens	Administrateur indépendant	-	Président	Membre
Johan Van Overstraeten	Administrateur	Président	-	-
Alain Verheulpen (*)	-	Membre	-	-
Johan Van Overstraeten	Administrateur	Président	-	-
Alain Verheulpen	-	Membre	-	-

(*) représentant Axa Belgium.

Membres honoraires du Conseil d'administration :

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

Management

Le Conseil d'administration bénéficie de l'assistance du management qui exécute la stratégie arrêtée par le Conseil d'administration et fait rapport à celui-ci.

Composition

Les membres du management de HIB sont :

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO) ;
- SPRL Ylkatt, représentée par M. Jean-Luc Colson, Chief Financial Officer (CFO) ;
- SPRL AHO Consulting, représentée par M. Alexander Hodac, Chief Commercial Officer (CCO) ;
- SPRL FVW Consult, représentée par M. Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO) ;
- SPRL HIRES Consult, représentée par M. Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO).

Le « curriculum vitae » des membres du management (ou de leur représentant permanent) peut être résumé comme suit :

Jean-Luc Colson⁵, Chief Financial Officer,

40 ans, est gradué en comptabilité (HEMES Sainte Marie). Il a rempli diverses fonctions financières notamment chez Axa Belgium, ING Real Estate et Home Invest Development⁶.

Alexander Hodac⁷, Chief Commercial Officer,

34 ans, a obtenu le diplôme d'ingénieur commercial (Solvay/VUB). Précédemment, il était Senior Manager chez Deloitte Corporate Finance-Real Estate.

Filip Van Wijnendaele⁸, Chief Operating Officer,

38 ans, est licencié et agrégé en sciences commerciales et consulaires (HUB), possède un DES en communication d'affaires (KUL) et un post-graduat en immobilier (KULAK). Il a rempli diverses fonctions à responsabilité, notamment chez Immobiliën Hugo Ceusters et auprès de la Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB).

Toon Haverals⁹, Chief Development Officer,

32 ans, a obtenu le diplôme de Master en ingénierie civile et architecture à la KUL et d'Executive Master en « Real Estate Management » à la AMS. Il a travaillé comme ingénieur techniques spéciales dans un bureau d'ingénieur, comme architecte de projets dans plusieurs bureaux d'architecture et comme project manager auprès du promoteur immobilier Extensa NV pour des projets résidentiels.

Pour l'exercice de leurs missions, les membres du management sont assistés par les équipes opérationnelles de Home Invest Belgium et de Home Invest Development. Ils peuvent également faire appel aux administrateurs dont ils souhaiteraient s'adjoindre la compétence et à des conseillers externes, le cas échéant dans les limites fixées par le Conseil d'administration. Ils peuvent également compter sur l'assistance du Comité d'audit pour toutes les questions pour lesquelles il est compétent. Les membres du management exécutent leurs missions, sous la responsabilité et la surveillance du Conseil d'administration, auquel ils rendent compte de manière régulière.

Au moins une fois par an, le CEO fait rapport au Conseil d'administration, au Commissaire et à la FSMA sur l'exercice des fonctions de contrôle indépendantes, sur les principaux risques identifiés au cours de l'année écoulée et sur les mesures adoptées pour y remédier.

Les membres du management 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 la base des objectifs et des critères déterminés en début d'année, et dont rapport est ensuite fait au Conseil d'administration.

Management exécutif

Home Invest Belgium a désigné un Management exécutif au sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Les responsabilités et le fonctionnement du Management exécutif sont détaillés dans la Charte

⁵ En sa qualité de représentant permanent de la SPRL Ylkatt.

⁶ Précédemment dénommée Home Invest Management.

⁷ En sa qualité de représentant permanent de la SPRL AHO Consulting .

⁸ En sa qualité de représentant permanent de la SPRL FVW Consult.

⁹ En sa qualité de représentant permanent de SPRL HIRES Consult.

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

Le Management exécutif est constitué des personnes suivantes

Sophie	Jean-Luc	Alexander	Filip
Lambrighs	Colson	Hodac	Van Wijnendaele
CEO	CFO ¹⁰	CCO ¹¹	COO ¹²

Nombre d'actions HIB détenues	néant	néant	néant	Néant
Autres mandats ¹³	Les autres mandats de Mme Lambrighs sont décrits précédemment.	Son représentant permanent, Jean-Luc Colson, a été Administrateur de Home Invest Development*.	Néant.	Administrateur de Home Invest Development SA et gérant de la SPR Charlent 53 Freehold. Son représentant permanent, Filip Van Wijnendaele, exercé un mandat de membre du Comité de direction dans la SA Immobiliën Hugo Ceusters*.

L'adresse professionnelle des membres du Management exécutif se trouve au siège social de la société.

¹⁰ En sa qualité de représentant permanent de la SPRL Ylkatt.

¹¹ En sa qualité de représentant permanent de la SPRL AHO Consulting .

¹² En sa qualité de représentant permanent de la SPRL FVW Consult.

¹³ 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.

Rapport de rémunération

Le rapport de rémunération a été arrêté par le Conseil d'administration en date du 25 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

M. Guillaume Botermans a bénéficié 1) d'une rémunération fixe exceptionnelle de € 10 000 à titre de rémunération pour l'exercice de la fonction de Président *ad interim* du Conseil d'administration de la société, exercée en 2013, à la suite du départ du Président du Conseil d'administration; 2) d'une rémunération fixe de € 10 000 par mois, *pro rata temporis*, avec effet au 1^{er} janvier 2014 et jusqu'au 15 juin 2014 (date d'entrée en fonctions de Mme Sophie Lambrighs), à titre de rémunération pour l'exercice de la fonction de Président *ad interim* du Conseil d'administration de la société.

M. Guillaume Botermans bénéficie d'une rémunération fixe forfaitaire de € 80 000 par an, *pro rata temporis*, pour l'exercice de la fonction de Président du Conseil d'administration de la société et l'exercice de l'ensemble des autres prestations exercées au sein de la société (comprenant, entre autres, les jetons de présence pour la participation aux séances du Conseil et des Comités et les frais pour les dépenses exposées dans l'exercice de son mandat), à partir du 16 juin 2014 jusqu'à la date de cessation de ses fonctions de Président du Conseil d'administration de la société.

Pour l'année 2014, M. Guillaume Botermans a bénéficié d'une rémunération totale de € 108 333 (€ 65 000 au titre de Président du Conseil d'administration *ad intérim* et € 43 333 au titre de Président du Conseil d'administration).

Aucun autre 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.

Les administrateurs non-exécutifs bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des différents Comités spécialisés. Ceux-ci étaient de € 1 000 par séance du Conseil et de € 500 par séance de Comité pour l'exercice écoulé. Les membres du Management exécutif qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces indemnités.

Rémunérations et jetons de présence des administrateurs non-exécutifs pour l'exercice 2014 :

En €	Home Invest Belgium				Home Invest	Total
	CA	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Development	
Sophie Lambrighs	-	-	-	-	-	-
Guillaume Botermans	108 333 (rémunération au titre de Président <i>ad intérim</i> jusqu'au 15 juin 2014 et Président du Conseil d'administration à partir du 16 juin 2014)				1 200	109 533
Johan Van Overstraeten	14 000	4 000	-	-		18 000
Liévin Van Overstraeten	14 000	-	2 000	1 500	-	17 500
Eric Spiessens	13 000	-	2 000	1 500	-	16 500
Koen Dejonckheere	13 000	-	-	-	-	13 000
Wim Arousseau	8 000	-	-	-	-	8 000
Cocky SA					1 200	1 200

Total administrateurs	62 000	4 000	4 000	3 000	2 400	183 733
------------------------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Rémunération du Management exécutif pendant l'exercice 2014

- 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, hormis celles attribuées à l'Administrateur délégué.

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

Le solde de la rémunération de M. Xavier Mertens, payée courant de l'exercice 2014, s'est élevée à € 466 988,26 et ce conformément aux dispositions contractuelles.

Rémunération de l'actuel Administrateur délégué, Mme Sophie Lambrighs

La convention conclue entre la société et Mme Sophie Lambrighs prévoit une rémunération de base annuelle, payable par tranches mensuelles, de € 122 004 pour 2014 et une rémunération variable pouvant aller de 0% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Sa rémunération variable est déterminée sur base des critères suivants :

- le taux d'occupation des immeubles du portefeuille ;
- le développement du portefeuille ;
- l'implémentation des autres axes stratégiques arrêtés par le Conseil ;
- le « Corporate Management » en général ; et
- la communication vers l'extérieur.

Mme Lambrighs bénéficie également d'une assurance groupe (prévoyant un montant de prime annuelle de € 9 500) et de primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions, à savoir :

- à condition que Mme Sophie Lambrighs exerce encore sa fonction au profit de la société le jour du troisième anniversaire de la date d'entrée en fonction (ou le prochain jour ouvrable suivant), elle aura droit à un octroi de 1 200 actions de la société ou alternativement, elle pourra demander à la société le paiement de la contrevaletur en argent de ces actions (au cours de bourse de clôture de la veille du jour du troisième anniversaire de la date d'entrée en fonction, ou de la veille du prochain jour ouvrable suivant).
- Mme Lambrighs a également droit (à condition qu'elle exerce encore ses fonctions au profit de la société à ce moment là) :
 - en 2015, au montant des dividendes décrétés par la société pour l'exercice 2014 afférents à 400 actions de la société,
 - en 2016, au montant des dividendes décrétés par la société pour l'exercice 2015 afférents à 800 actions de la société,
 - en 2017, au montant des dividendes décrétés par la société pour l'exercice 2016 afférents à 1 200 actions de la société.

Mme Lambrighs bénéficie en outre d'un GSM, de la prise en charge des frais de GSM et est défrayée pour les frais exposés

pour le compte de la SIR.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ

La convention conclue entre Mme Sophie Lambrighs et la société prévoit qu'en cas de rupture notifiée à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de six (6) mois prenant cours le 1^{er} jour du mois suivant celui de son envoi. A la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe pour une période correspondant à six (6) mois complets de prestations ou correspondant au solde du préavis en cours.

Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

La convention conclue entre la filiale Home Invest Development et la SPrl Zou2, représentée par sa gérante Mme Sophie Lambrighs prévoit une rémunération de base annuelle, payable par tranches mensuelles, de € 99 996 pour 2014 et une rémunération variable pouvant aller de 0% à 20% de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné. Ces montants sont en principe soumis à la TVA. Toutefois, une tolérance TVA exempte de la TVA les prestations fournies par des personnes morales agissant en tant qu'administrateur.

Sa rémunération variable est déterminée sur base des critères suivants :

- le respect des plannings des projets de développement ;
- le respect des budgets des chantiers ;
- le développement de l'équipe de développement.

A titre exceptionnel et non-récurrent, Zou2 sprl a bénéficié d'une rémunération exceptionnelle de € 20 000 (HTVA) pour l'année 2014.

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

En cas de rupture notifiée à l'initiative de Home Invest Development, celle-ci respectera un préavis d'une durée de six (6) mois prenant cours le 1^{er} jour du mois suivant celui de son envoi. A la discrétion de Home Invest Development, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe pour une période correspondant à six (6) mois complets de prestations ou correspondant au solde du préavis en cours.

Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

Rémunération du Chief Financial Officer (CFO), Jean-Luc Colson*
(dans le cadre d'une convention d'entreprise conclue le 21 janvier 2010 avec la SPRL Ylkatt)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles 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 SIR.

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

- la mise en œuvre 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 SPRL YLKATT prévoit, en cas de rupture du contrat par la SIR, 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 potentiellement¹⁴ des recommandations en la matière, telles que reprises au Code belge de gouvernance d'entreprise. Toutefois, compte tenu du niveau de rémunération, de l'expérience acquise et de l'ancienneté, 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 SPRL FVW Consult)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, 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 SIR.

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

- la gestion du taux d'occupation ;
- l'animation de l'équipe « property management » (gestion administrative, commerciale et technique) ;
- la réalisation de la politique de cession ;
- la croissance du portefeuille ;
- la gestion des frais techniques ;
- le contrôle de la marge opérationnelle ;
- la gestion des impayés ;
- la supervision de la gestion administrative des ressources humaines et de l'organisation informatique, le reporting interne.

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 SPRL FVW Consult prévoit, en cas de rupture du contrat par la SIR, 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.

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 SPRL AHO Consulting)

La convention prévoit une rémunération de base annuelle indexée, payable par tranches mensuelles, 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 SIR.

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

- la croissance du portefeuille ;
- la mise en œuvre de la politique de cession d'immeubles ;
- la gestion du taux d'occupation ;

¹⁴ 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'entreprise (édition 2009) pourrait être dépassée.

- le contrôle de la marge opérationnelle ;
- la supervision de la gestion administrative des ressources humaines et de l'organisation informatique, le reporting interne.

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 SPRL AHO Consulting prévoit, en cas de rupture du contrat par la SIR, 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 que de la rémunération variable.

Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

Exercice 2014

Le Management exécutif a bénéficié des rémunérations suivantes pendant l'exercice 2014 :

En €	Rémunération fixe	Rémunération variable pour l'exercice social	Plan de pension	Autres
CEO Home Invest Belgium (*)	66 083	-	€9 500	
Administrateur délégué Home Invest Development(*)	54 165	-		€ 20 000
Management exécutif	477 427	79 330	-	-

(*) Depuis le 15 juin 2014

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.

Contrôle interne, gestion des risques et audit interne

Contrôle interne

Home Invest Belgium a mis en place des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, en identifiant les principaux risques auxquels elle est exposée et en mettant en place les mesures nécessaires afin de contrôler et de limiter l'impact potentiel de la réalisation de chacun des risques, en assurant la fiabilité du processus de *reporting* et de communication financière. La politique d'intégrité et la prévention des conflits d'intérêts (*infra*) participent également à ce contrôle.

1) Environnement de contrôle interne

Le système de contrôle interne et de gestion des risques est mis en place par les dirigeants effectifs, sous la surveillance du Conseil d'administration. Il est fondé sur :

- une définition claire des rôles respectifs du Conseil d'administration, des Comités spécialisés, du management et des membres du personnel de Home Invest Belgium et de sa filiale Home Invest Development ;
- une vérification continue par les organes précités, dans le cadre de leur 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 vente d'actions et de prévention d'abus de bien sociaux ainsi que l'existence d'un **Compliance Officer**.

2) Les activités de contrôle

Le contrôle interne de Home Invest Belgium est 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 celui réalisé est examinée régulièrement par le management ; en outre, le Comité d'audit et le Conseil d'administration examinent trimestriellement les écarts entre le budget et celui réalisé ;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du Conseil d'administration, après avoir obtenu l'avis du Comité d'investissement ;
- chaque opération 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 la 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 Home Invest Belgium et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- des réunions périodiques du management (en principe tous les 15 jours) au cours desquelles celui-ci traite des sujets relatifs à la gestion de chaque département et des sujets transversaux ;
- des réunions régulières entre les différents managers et leurs équipes respectives.

3) Analyse des risques

Une identification et une évaluation des risques principaux se réalisent sur une base semestrielle par le Conseil d'administration, dans les rapports financiers annuels et semestriels publiés. 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, et de manière continue par **le gestionnaire des risques**.

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 risques » du présent rapport financier annuel.

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 SIR 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 backup continu sur disque dur et hebdomadairement à l'extérieur du siège social de la société.

Gestionnaire des risques

La fonction de gestion des risques est exercée par un gestionnaire des risques, qui est nommé par le Conseil d'administration moyennant l'approbation préalable par la FSMA. **M. Jean-Luc Colson, en sa qualité de représentant permanent de la SPRL Ylkatt**, a été nommé comme gestionnaire des risques.

Le règlement de gestion des risques décrit le fonctionnement, le rôle, les objectifs et la portée de la gestion des risques de Home Invest Belgium et peut être consulté sur le site internet de la société.

Audit interne

La personne responsable de la fonction d'audit interne au sein de la société est **M. Liévin Van Overstraten**. Ce dernier dispose des qualités requises à cet effet. Il répond aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'expertise imposées par la loi SIR et ne tombe sous le coup d'aucune des interdictions prévues par la loi SIR. Les fonctions d'auditeur interne sont toutefois déléguées à **M. Pierre-Hugues Bonnefoy** de Deloitte Son mandat vient à expiration le 31 décembre 2016. La rémunération de l'auditeur interne est fixé à € 16 000 pour l'exercice 2014.

Le règlement de l'audit interne décrit le fonctionnement, le rôle, les objectifs et la portée de l'audit interne de Home Invest Belgium et peut être consulté sur le site internet de la société.

Compliance officer

Mme Caroline Maddens a été désignée Compliance Officer lors du Conseil d'administration du 18 juin 2014.

Mme Caroline Maddens répond aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'expertise imposées par la loi SIR et ne tombe sous le coup d'aucune des interdictions prévues par la loi SIR.

La Charte de gouvernance d'Entreprise décrit le fonctionnement, le rôle, les objectifs et la portée de la fonction de Compliance Officer de Home Invest Belgium et peut être consulté sur le site internet de la société.

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 SIR 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)	2014	2013
Émoluments du Commissaire (base statutaire)		
Émoluments pour l'exercice du mandat de Commissaire	33 638	32 428
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières		
Autres missions d'attestation	7 260	
Autres missions extérieures à la mission de révision	20 829	1 815
TOTAL	61 727	34 243

Le Commissaire a examiné le présent rapport de gestion et a confirmé que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérence manifeste 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 « États financiers » ci-après.

Expert immobilier

Winssinger & Associés SA (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 Christophe Ackermans, 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 SIR ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d'autres moyens.

Sa rémunération annuelle se calcule comme suit :

Surfaces à expertiser	par m ² expertisé (HTVA)
Tranche de 0 à 125 000 m ²	€ 0,40
Tranche de 125 001 et 175 000 m ²	€ 0,35
Tranche supérieure à 175 000 m ²	€ 0,30

Service financier

Fortis Banque SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), située rue Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles (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	0,12% de la valeur nette du coupon mis en paiement (HTVA)
Titres au porteur	2% de la valeur nette du coupon mis en paiement + € 0,10 par coupure (HTVA)

Liquidity provider

La **Banque Degroof** intervient en qualité de « liquidity provider » de l'action Home Invest Belgium. La rémunération du liquidity provider s'élève à € 20 000 HTVA.

Règlementations et procédures

Prévention des conflits d'intérêts

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 36 de la Loi du 12 mai 2014**.

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 36 de la Loi du 12 mai 2014.

D'autres règles de prévention de conflits d'intérêts sont prévues dans la **Charte de gouvernance d'entreprise**¹⁵ de Home Invest Belgium à laquelle tous les administrateurs de la SIR 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

¹⁵ La Charte de gouvernance d'entreprise est disponible sur le site internet de la société www.homeinvestbelgium.be

concrètes,

- si des transactions se produisent entre Home Invest Belgium et VOP SA dont M. Liévin Van Overstraeten est Administrateur délégué et M. 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 M. 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 SIR, 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 conduite**¹⁶ applicable aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la SIR par des administrateurs et par des collaborateurs de la SIR 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 SIR n'est pas autorisée : par exemple, entre le moment où les administrateurs prennent connaissance des résultats financiers et le 5^{ème} jour ouvrable suivant leur date de publication (« *périodes fermées*»);
- l'obligation de notification écrite au «Compliance Officer», dans les cinq jours ouvrables suivant toute transaction portant sur des actions de la SIR.

Mme **Caroline Maddens** a été nommée 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 2014.

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

Le Conseil d'administration n'a aucune indication sur l'existence de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la SIR 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 réglementé¹⁷

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 2014, le capital social de Home Invest Belgium est représenté par **3 160 809** actions ordinaires²¹⁸, 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

¹⁶ Le Code de conduite est disponible sur le site internet de la société www.homeinvestbelgium.be

¹⁷ Voir également la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et l'article 21.2.6 de l'Annexe I au Règlement Prospectus 809/2004.

¹⁸ Dont 12 912 actions en autocontrôle, détenues par Home Invest Development SA, filiale à 100% de Home Invest Belgium.

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 12 mai 2014 l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées) ;
- conformément à l'article 6.2 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. En date du 11 juin 2014 Axa Belgium SA a fait un apport en nature dans le capital de la société dans le cadre du capital autorisé. Cet apport a été rémunéré par l'attribution de **104 666** nouvelles actions à Axa Belgium SA, ce qui a donné lieu à une augmentation de capital de la société de € 2 548 072,84. Suite à cette opération, le capital social de la société s'élève désormais à € 76 949 294,75 et est représenté par 3 160 809 actions. Au cours de l'exercice 2014, il n'y a pas eu d'utilisation du capital autorisé. A la date du 31 décembre 2014, 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 SIR 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'accord important auquel Home Invest Belgium est partie et qui prend effet, est modifié ou prend 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 de € 15 000 000 conclue avec la banque Bayerische Landesbank et dans celle conclue avec la Banque Degroof permettant respectivement à la banque Bayerische Landesbank et à la Banque Degroof de résilier anticipativement la convention de crédit en cas de changement de contrôle. La documentation contractuelle de l'émission obligataire prévoit qu'en cas de changement dans le contrôle de la société, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.
- 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.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Idée d'exergue :

Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté. – Article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme.

Le droit au logement est inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme comme un des éléments du droit à un niveau de vie suffisant.

Home Invest Belgium entend contribuer, à son niveau, à la réalisation de ce droit en mettant sur le marché locatif des logements abordables de qualité, bien entendu tout en veillant aux intérêts de ses actionnaires.

La SIR se reconnaît des responsabilités dans les contextes **environnementaux** et **humains** au sein desquels elle accomplit sa mission.

Contexte environnemental

L'action responsable de Home Invest Belgium est surtout perceptible au niveau de la *gestion de son patrimoine en exploitation, de ses décisions d'investissement* et de ses choix dans le cadre de ses *projets de développement*.

Propriétaire d'un patrimoine immobilier important composé d'immeubles à durée de vie variable, la société adopte une politique pragmatique visant à allier un programme de rénovation rationnel et permanent à des impératifs financiers ; 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 fondés et d'arbitrage actif du portefeuille repose sur une évaluation périodique détaillée du portefeuille.

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

En ce qui concerne les projets de développement, le savoir-faire de l'équipe est utilisé en vue de concevoir des immeubles pour lequel chaque choix de matériau ou de technologie s'inscrit dans une vision à long terme, par essence, durable.

A cet égard, Home Invest Belgium estime important de rappeler que la durabilité dépasse largement l'aspect énergétique et que des aspects tels que la localisation des immeubles proches des transports en commun (au sens large), l'utilisation rationnelle des terrains, l'aménagement des espaces verts, la mise à disposition de vélos partagés, etc. sont des facteurs essentiels de la durabilité de nos villes. Home Invest Belgium porte une large attention à tous ces aspects et tente chaque jour de les mettre en œuvre dans tous ses projets et ses choix d'investissement.

Dans le domaine du respect de l'environnement, la SIR 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

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 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 et de l'ensemble du

personnel et dès lors dans toutes les actions entreprises par la SIR.

La SIR 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.**

Par le nombre relativement important de locataires avec lesquels elle traite, représentant plus de 1 300 ménages, Home Invest Belgium se trouve en position privilégiée pour leur transmettre un certain nombre de valeurs auxquelles elle souscrit. La société entend traiter de manière juste et qualitative ses locataires, bien entendu dans les limites du cadre contractuel liant bailleur et locataire.

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

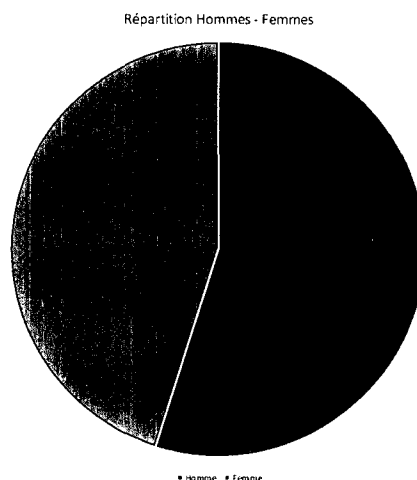
La SIR est très consciente du fait que sa mission dans le domaine du logement ne pourra être remplie efficacement qu'au moyen de l'implication journalière et motivée de son personnel. **Il s'agit assurément de son capital le plus précieux et le seul à lui permettre d'exceller dans le marché au sein duquel 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, 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 ou par le Comité de nomination et rémunération sur base des tâches imparties précédemment et des objectifs fixés pour l'année suivante.

Le management (5 personnes) anime une équipe de 26 personnes au 31 décembre 2014.

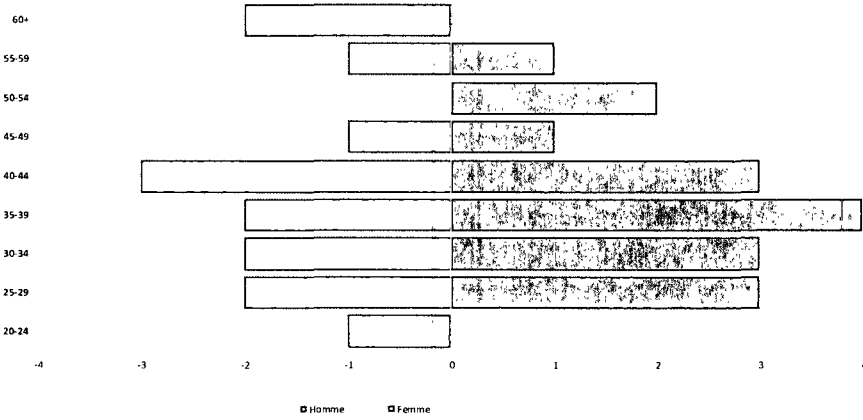
Les équipes sont réparties comme suit :

- le CEO et 1 assistante ;
- le CCO et son équipe constituée de deux personnes (acquisitions et vente) ;
- le CFO et son équipe de quatre personnes (comptabilité – gestion des impayés – IT)
- le COO et son équipe de quatorze personnes (gestion administrative, commerciale et technique des immeubles) ;
- le CDO et son équipe de quatre personnes (projets de développement) ;
- une juriste.

La répartition hommes-femmes est la suivante :



La pyramide des âges est la suivante :



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

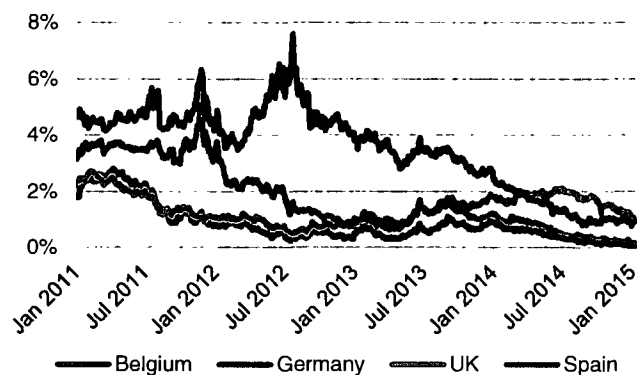
4. RAPPORT IMMOBILIER

État du marché immobilier résidentiel en Belgique¹

Source : Expert indépendant Winssinger & Associés SA

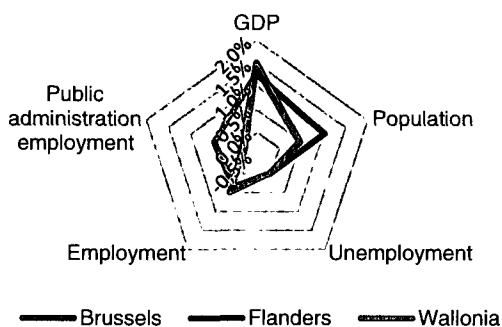
Contexte économique

Évolution des Bons d'État à 5 ans



Source: Bloomberg, Décembre 2014

Principaux indicateurs macroéconomiques, croissance annuelle, 2014 - 2017



Source: Oxford Economics, Décembre 2014

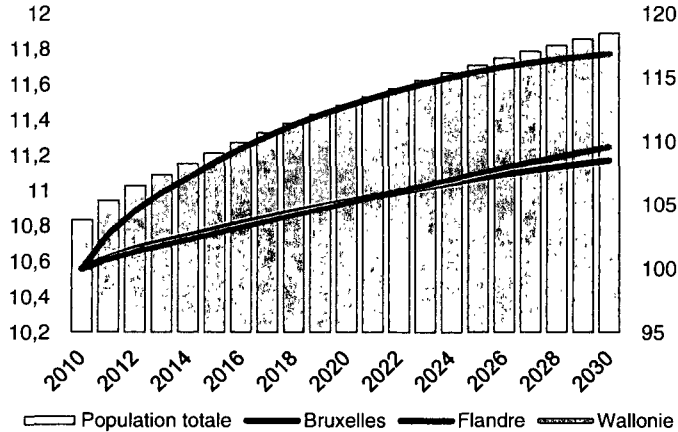
Bruxelles est la ville d'Europe qui enregistre la croissance démographique la plus forte.

La croissance démographique observée ces dernières années en Belgique devrait se poursuivre dans le futur. Ainsi, la Belgique compte plus de 11,1 millions d'habitants en 2014 et elle devrait en compter 11,9 millions d'ici 2030, soit une croissance de 6,5%.

Bruxelles devrait connaître une croissance de la population bien plus importante que dans les deux autres régions : autour de 1% par an à Bruxelles, contre 0,45% en Wallonie et en Flandre.

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

Population totale en Belgique (millions d'habitants, gauche) et croissance par région (Base=100 en 2010, droite)

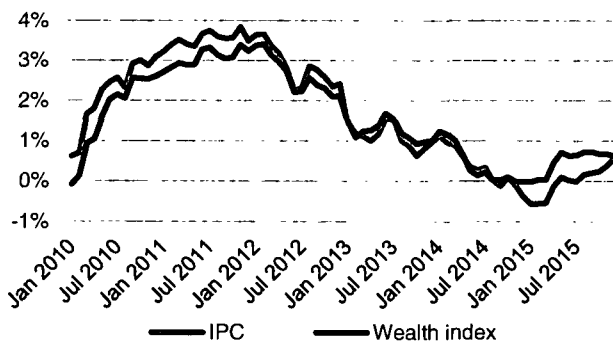


Source: Bureau Fédéral du Plan, Mai 2014

Évolution de l'inflation et de l'indice santé

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 1,1% en 2013 et 0,34% en 2014, soit le niveau le plus bas enregistré depuis le début des années '90. L'inflation devrait être en moyenne de 0% pour 2015, malgré une augmentation légère à la fin de l'année.

L'indice santé suit exactement les mêmes tendances que l'inflation. Il s'élevait à $\pm 1\%$ en 2013 et a continué à diminuer durant l'ensemble de l'année 2014. Il est même passé sous la barre symbolique des 0%, s'affichant à - 0,01% en novembre et décembre derniers. Il devrait repartir à la hausse en 2015, pour se fixer à un niveau de 0,5% sur l'ensemble de l'année à venir (contre 0,4% en 2014 et 1,24% en 2013).

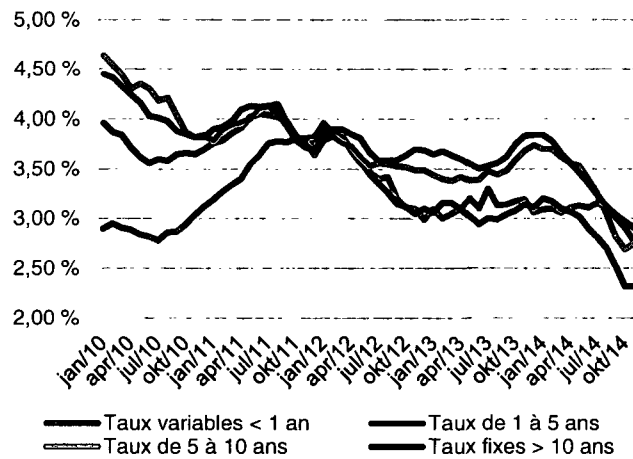


Source: Bureau Fédéral du Plan, Décembre 2014

Évolution des taux d'intérêt hypothécaires

Au niveau des taux d'intérêt liés aux nouveaux contrats immobiliers, une forte diminution a été observée depuis la fin de l'année 2013. Les taux pour les nouveaux crédits d'une durée de 1 à 5 ans sont les plus faibles, autour de 2,32%. Les taux pour les crédits d'une durée supérieure à 5 ans ont également fortement baissé, se situant sous les 3% à la fin 2014. On assiste également à une contraction des écarts entre les taux pour des durées de crédit relativement courtes et des durées plus longues. L'écart est de 0,6%.

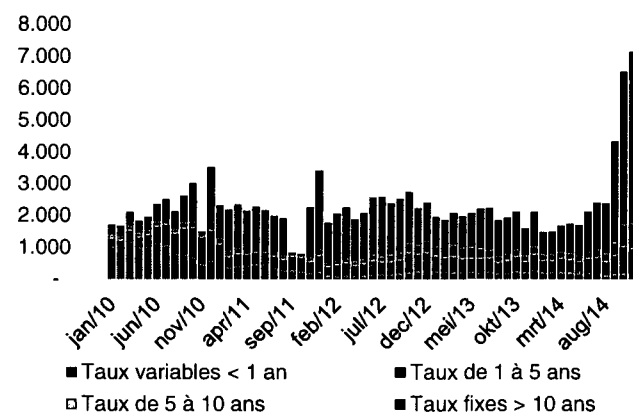
Issus des statistiques de la Banque nationale de Belgique, ces taux d'intérêt ne reflètent qu'une moyenne générale sur l'ensemble de la Belgique durant une période donnée. Une analyse plus fine révèle des taux d'intérêt pratiqués encore inférieurs. En effet, certaines banques, telles que Belfius ou ING, ont pratiqué des taux inférieurs à 2,4% (voire même dans certains cas, sous les 2%) pour des crédits d'une durée de 20 ans.



Source: Banque Nationale de Belgique, Décembre 2014

Montants des crédits hypothécaires alloués aux ménages pour des nouveaux contrats

Au vu de la faiblesse d'intérêt, on assiste à un regain important d'activités sur le marché des crédits hypothécaires, comme le révèle la figure ci-dessous, illustrant les montants (en millions d'euros) accordés à titre de nouveaux contrats de crédits hypothécaires. La hausse est surtout constatée à partir de septembre 2014, où les volumes de crédits octroyés sont passés d'une moyenne de € 2,2 milliards à plus de € 7 milliards pour le seul mois de novembre 2014. Si la chute des taux d'intérêt explique en partie ce regain d'activité, certaines mesures, telles que la régionalisation du bonus logement et la diminution de ce dernier en Flandre dès 2015, ont poussé les acquéreurs à accélérer leurs décisions. C'est principalement du côté des crédits de plus de 10 ans que la hausse est la plus significative. Le début de l'année 2015 devrait en toute logique enregistrer une diminution de l'activité pour les crédits hypothécaires aux ménages.



Source: Banque Nationale de Belgique, Décembre 2014

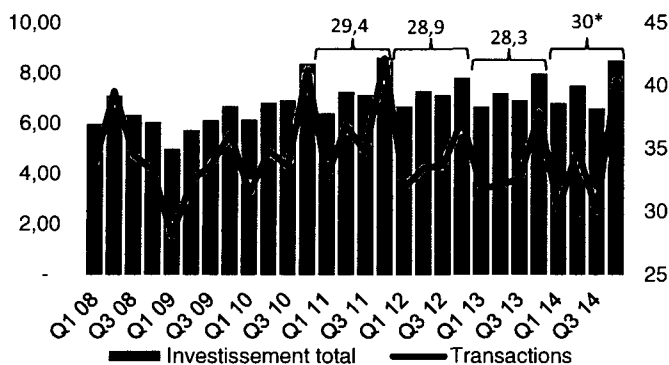
Investissements dans le marché résidentiel belge²

La fin de l'année a été marquée par un important regain d'activités. En conséquence, les volumes d'investissements annuels atteignent de nouveaux sommets sur le marché résidentiel.

Après une longue période de stabilité des investissements enregistrés sur le marché résidentiel belge, l'annonce de la suppression du bonus logement en Flandre a entraîné un rebond significatif de l'activité immobilière durant le dernier trimestre de l'année.

Ainsi, sur base d'un prix d'acquisition supposé stable et d'un volume d'investissements plus conséquent, surtout en Région flamande (+15% d'activités en Flandre d'après le Baromètre des Notaires), l'investissement total en Belgique devrait atteindre quelque € 30 milliards contre € 28 milliards un an plus tôt. L'indice du Baromètre des Notaires confirme ce regain d'activités à la fin 2014, avec un niveau de 115,4 contre 105,1 à la fin 2013.

Investissement total (€ milliards, gauche) et nombre de transactions (milliers, droite)



Source: SPF Economie, Décembre 2014

Sous l'impulsion des mesures décidées par le Gouvernement flamand et également suite à la chute des taux d'intérêt, le nombre de transactions enregistrées sur l'année 2014 a logiquement augmenté par rapport à 2013. Ce chiffre atteint en effet un niveau de 136 000 transactions, en légère augmentation de 1% par rapport à 2013. Le rebond enregistré au cours du 4^e trimestre, avec plus de 40 000 transactions observées, a contrebalancé les trois premiers trimestres de 2014, qui étaient davantage en demi-teinte.

Les prix sont, quant à eux, restés globalement stables en 2014, par rapport à 2013. La combinaison de ces deux facteurs (l'augmentation du nombre de transactions et le prix relativement stable) conduit logiquement à une légère augmentation du volume investi en Belgique.

Des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas, une certaine amélioration de l'économie, une plus grande souplesse des banques dans l'octroi des crédits et certaines décisions gouvernementales ont donc dynamisé le marché immobilier durant l'année écoulée. Ce niveau d'activités devrait diminuer au début de l'année 2015, après l'effervescence enregistrée fin 2014. L'immobilier belge devrait donc retrouver un visage plus classique et afficher une certaine stabilité au cours de l'année à venir.

Évolution par catégorie de biens

² Note méthodologique importante : les chiffres du SPF Economie pour le 4^e trimestre 2014 n'étant pas encore disponibles, nous avons procédé à une série de prévisions, visant à estimer les volumes investis dans l'immobilier résidentiel en fin d'année et à déterminer les prix moyens par type de biens.

Globalement, les prix moyens de l'immobilier résidentiel sont restés stables en 2014.

D'une manière générale, les prix de l'immobilier sont restés stables en Belgique en 2014. Les prix moyens des maisons et des villas sont restés inchangés, tandis que ceux des appartements ont augmenté, en moyenne en Belgique, de 1,3%. Ce sont les prix des terrains à bâtir qui augmentent le plus, avec une hausse de 3,8%.

Prix moyens en Belgique, par type de biens (en €, à l'exception des terrains, en €/m²)

	Prix moyen 2014	Changement 2014 – 2013	Changement 2014 – 2010
Maisons	198 090	0,32%	9,68%
Villas / bungalows	333 989	0,25%	4,65%
Appartements	211 056	1,53%	11,72%
Terrains (€/m ²)	115	3,80%	12,41%

Source: SPF Économie, Décembre 2014

Le prix des appartements rencontre une croissance atone en 2014, et ce dans les trois régions du pays.

En moyenne en Belgique, le prix d'un appartement a crû de l'ordre de 1,5% par rapport à 2013, et s'établit aujourd'hui autour de € 211 000. Par rapport à 2010, la hausse des prix est de près de 12%.

En 2014, 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 qui se révèle moins cher que les maisons d'habitation ordinaires. La fin de l'année 2014 a été marquée par un rebond d'activités important sur le marché des appartements, avec près de 12 000 transactions observées.

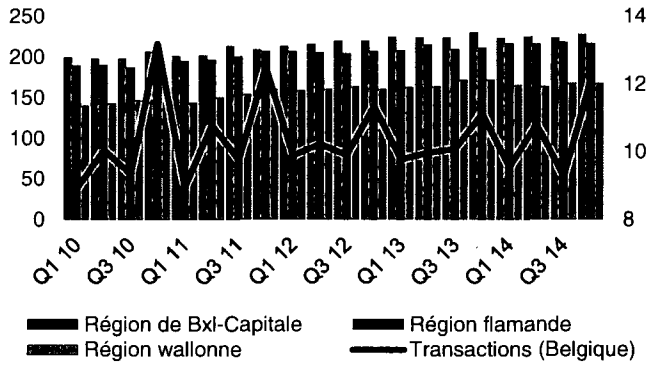
Évolution du prix moyen d'un appartement par région, en €

	Prix moyen 2014	Changement 2014 – 2013	Changement 2014 – 2010
Bruxelles	225 000	-0,4%	12%
Flandre	217 000	2,8%	12,3%
Wallonie	166 000	-0,9%	13%

Source: SPF Économie, Décembre 2014

Bien que les écarts de prix persistent entre régions, ils sont nettement inférieurs à ceux constatés dans les autres secteurs du marché. Les prix varient en effet de € 166 000 en Région wallonne à € 225 000 à Bruxelles, et s'affichent à € 217 000 en Région flamande.

Prix moyens par région (milliers euros, gauche) et nombre de transactions en Belgique (milliers, droite)



Source: SPF Économie, Décembre 2014

Le prix des terrains à bâtir a augmenté en moyenne de près de 4% en 2014. La raréfaction des terrains disponibles devrait pousser les prix à la hausse dans le futur.

En moyenne en Belgique, le prix par m² d'un terrain à bâtir s'établit autour de € 115/m², en augmentation de près de 4% par rapport à l'année 2013.

Le nombre de transactions enregistrées a diminué durant les neuf premiers mois de l'année 2014. Sur base des hypothèses retenues, le nombre de transactions enregistrées au cours du 4^e trimestre a augmenté, en ligne avec les autres types de biens. Au total sur 2014, quelque 15 000 terrains à bâtir ont été acquis à des fins de construction.

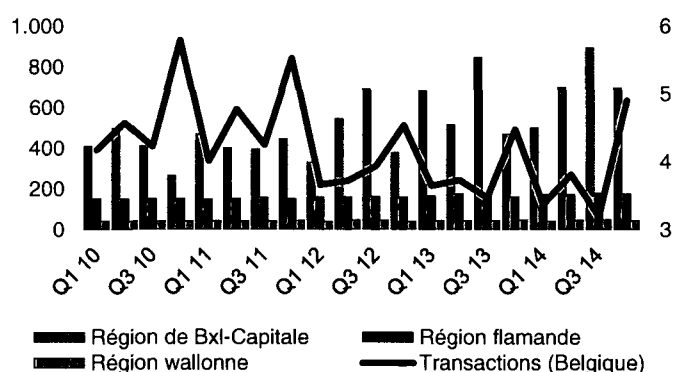
Évolution du prix moyen d'un terrain par région, en €/m²

	Prix moyen 2014	Changement 2014 – 2013	Changement 2014 – 2010
Bruxelles	701	10,8%	74%
Flandre	179	3,5%	15%
Wallonie	51	- 0,5%	7,8%

Source: SPF Économie, Décembre 2014

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.

Prix moyens par région (milliers €, gauche) et nombre de transactions en Belgique (milliers, droite)



Source: SPF Économie, Décembre 2014

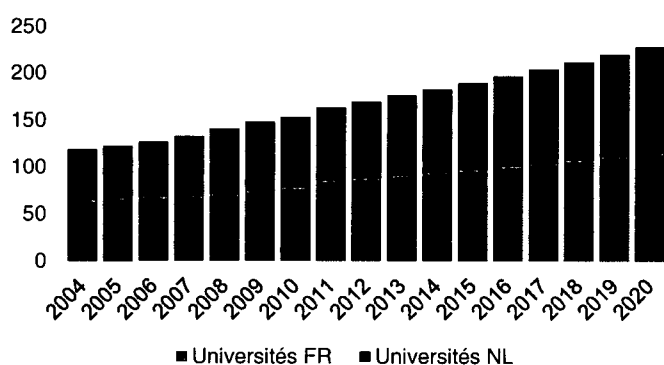
Le marché des kots étudiants

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

Parallèlement à la croissance de la population disposant d'un diplôme universitaire en Belgique, le nombre d'étudiants a connu une croissance importante ces dernières années.

En 2012, le nombre d'étudiants dans les universités francophones et néerlandophones du pays atteignait respectivement 86 000 et 84 000, soit un total de plus de 170 000 étudiants universitaires en Belgique. En 2004, ils étaient 120 000 au total. À ces chiffres, il convient également de rajouter le nombre d'étudiants inscrits dans les hautes écoles du pays, une partie d'entre eux étant également à la recherche d'un logement durant leur cursus ; ainsi que le nombre croissant d'étudiants Erasmus en Belgique, qui étaient 3 700 en 2001 et sont plus de 7 500 aujourd'hui (soit près de 5% de la population universitaire).

Évolution du nombre d'étudiants dans les universités francophones et néerlandophones, en milliers



Source: CREF, Vlaamse Overheid ; Prévisions : DTZ Research

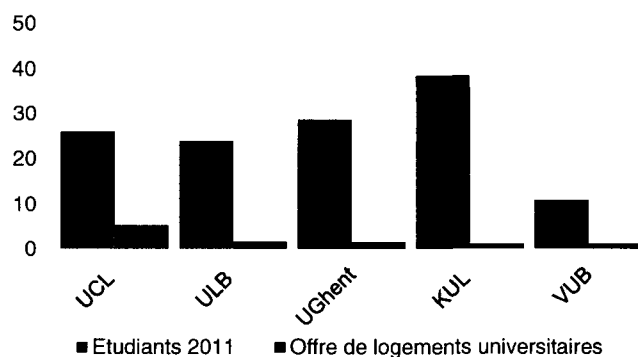
La croissance du nombre d'étudiants, de 2004 à 2012, est de plus de 4,6% (4% par an en moyenne dans les universités francophones, pour 5,3% dans les universités flamandes). En prenant en compte des hypothèses de croissance plutôt conservatrices, la population universitaire belge pourrait atteindre 200 000 étudiants en 2017.

Un écart important et grandissant entre demande et offre de logements mis à disposition par les universités.

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 cinq universités analysées, représentant près de 118 000 étudiants, le parc de logements mis à disposition par les universités atteint à peine 11 000 places, soit moins de 10% du nombre d'étudiants.

L'offre de logements est logiquement supérieure à Louvain-la-Neuve, ville développée avant tout pour y accueillir des étudiants.

Nombre d'étudiants et nombre de logements mis à disposition par les universités, en milliers



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

Il faut avoir à l'esprit que l'ensemble des étudiants universitaires ne cherchent pas un logement étudiant. Sur base d'informations recueillies, la demande de logements hors de la cellule familiale serait d'un étudiant sur trois. En extrapolant ces chiffres à l'ensemble des universités, la demande de logements étudiants pourrait atteindre plus de 30 000 places (sans compter les logements nécessaires pour les étudiants inscrits dans les autres écoles), contre une offre de 11 000 actuellement. Les finances des universités ne leur permettront pas de combler cet écart.

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.

Parallèlement aux nombreuses initiatives et projets de particuliers, les acteurs immobiliers, conscients du potentiel de croissance de ce secteur, tendent à investir de plus en plus dans les logements étudiants. Assez logiquement, le développement de logements étudiants se concentre uniquement dans les villes universitaires.

Aux côtés de ces acteurs institutionnels, de nombreux développeurs sont également conscients du potentiel lié au marché des logements étudiants et montent des initiatives privées, qu'il s'agisse de reconversions de bâtiments de bureaux situés à proximité de campus universitaires ou de nouveaux développements centrés sur le logement étudiant.

Ainsi, au vu de la croissance attendue de la population étudiante dans les principales villes belges et du manque de moyens des universités pour répondre à ces besoins, le secteur des kots étudiants est promis à un bel avenir dans les prochaines années. Ce créneau pourrait donc connaître le même succès que le secteur des maisons de repos, qui a crû de manière exponentielle ces dernières années, au vu notamment du besoin de diversification des portefeuilles immobiliers des investisseurs et des prévisions démographiques.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL BELGE

En Belgique, les locataires de biens immeubles résidentiels, qui utilisent le bien à titre de résidence principale, sont protégés par le **Code civil** (règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur).

Le **montant du loyer** est librement négocié et fixé entre le locataire et le bailleur. En principe, les loyers sont indexés annuellement (si l'indexation est prévue dans le contrat de bail³).

Les charges communes sont à charge du locataire (à condition que ce soit prévu dans le contrat de bail⁴).

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué est à charge du bailleur. La loi prévoit qu'il ne peut être mis à charge du locataire.

Chaque contrat de bail est couvert par une **garantie locative**. Celle-ci peut prendre plusieurs formes :

- soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière (pour un montant maximum de deux mois de loyer) ;
- soit une garantie bancaire ou tout autre type de garantie (pour un montant maximum de trois mois de loyer).

Tout bail relatif à la résidence principale est réputé être conclu pour une durée de neuf ans. Le preneur a le droit de résilier le bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le bail prend fin la première, deuxième ou troisième année.

Le bailleur a le droit de mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé de trois mois. Le bailleur dispose d'autres moyens de résiliation spécifiques (pour travaux de rénovation ou s'il veut lui-même occuper les lieux loués).

Les contrats à durée limitée ont une durée maximum de trois années. Le preneur et le bailleur ont le droit de résilier le contrat à sa date d'expiration, moyennant un congé de trois mois. À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est réputé avoir une durée de neuf ans.

³ Ce qui est la règle générale pour les baux conclus par Home Invest Belgium.

⁴ Ce qui est la règle générale pour les baux conclus par Home Invest Belgium.

LE PORTEFEUILLE DE PLACEMENT DE HOME INVEST BELGIUM⁵

Région de Bruxelles-Capitale

24 immeubles à appartements

Clos de la Pépinière

Birch House

Belliard 21

Erain

Yser

Giotto

Belgrade

Les Jardins de la Cambre

Charles Woeste

Baeck

Sippelberg

Bosquet - Jourdan

Jourdan - Monnaies

Jourdan 85

Odon Warland-Bulins

Lambermont

Les Érables

Les Mélèzes

Voisin

3 immeubles à appartements meublés

Lebeau

Résidences du Quartier européen

La Résidence

1 ensemble de maisons

Ryckmans

3 maisons de repos

Lemaire

La Toque d'Argent

Melkriek

1 immeuble à usage commercial

Charles Woeste

4 projets

Trône

Maurice Charlent

Ariane

Marcel Thiry 204C

⁵ Hors immeubles destinés à la vente.

Région flamande

3 immeubles à appartements

Grote Markt - St-Niklaas

City Gardens - Leuven

Gent Zuid

2 immeubles à usage commercial

Nieuwport

Haverwerf - Mechelen

1 projet

Reine Astrid

Région wallonne

8 immeubles à appartements

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

2 ensembles de maisons

Clos Saint-Géry – Ghlin

Florida - Waterloo

2 immeubles de bureaux

Quai de Compiègne – Huy

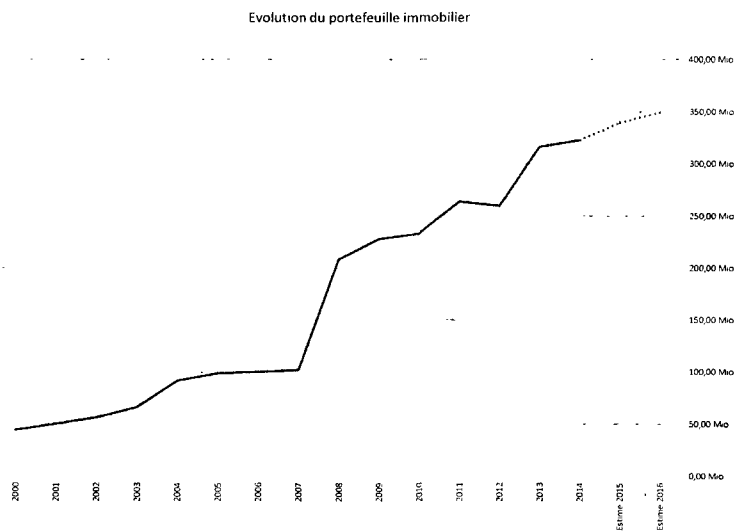
CV9 (en partie) - Louvain-la-Neuve

1 immeuble à usage commercial

Galerie de l'Ange - Namur

Évolution du portefeuille

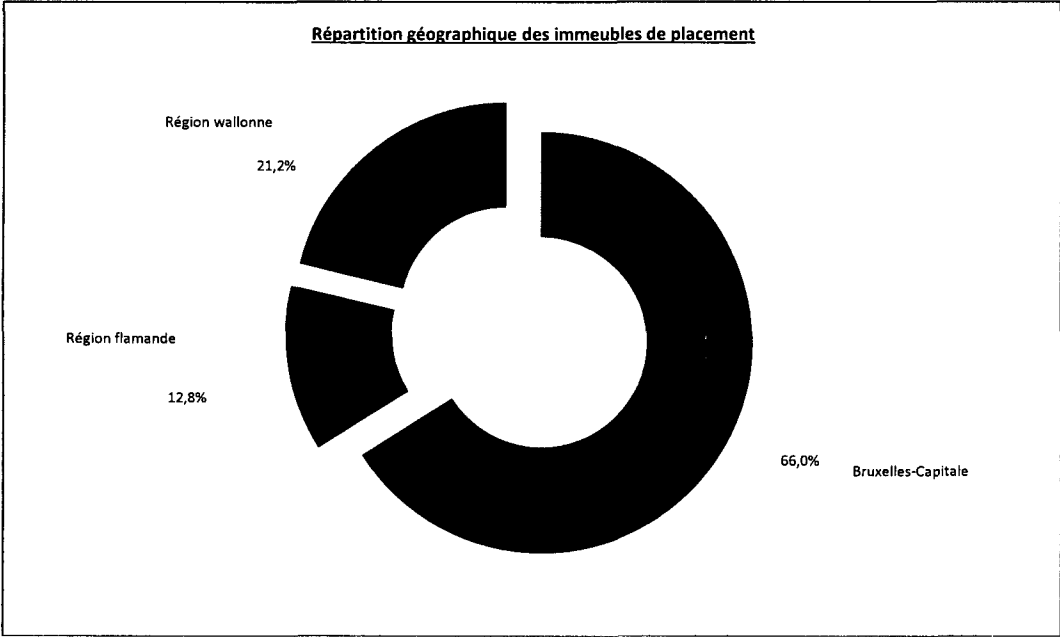
La valeur du portefeuille a crû régulièrement au cours des 15 années d'existence de la société. Ces dernières années, la croissance de Home Invest Belgium a été en partie soutenue par les investissements dans les projets de développement pour compte propre. Le graphique ci-dessous illustre cette progression et indique, tout autre élément étant considéré comme constant (pas de nouveaux investissements, ni de ventes, ni de variation dans le portefeuille), la croissance attendue du portefeuille sur base des projets actuellement en cours de développement.



Analyse de la répartition du portefeuille de placement⁶

Répartition géographique

66% des immeubles de placement sont situés dans la Région de Bruxelles-Capitale. La présence de la SIR en Région flamande s'élève à 12,8%, et 21,2% en Région wallonne . Cette répartition géographique permet à la SIR de limiter les risques de concentration géographique.

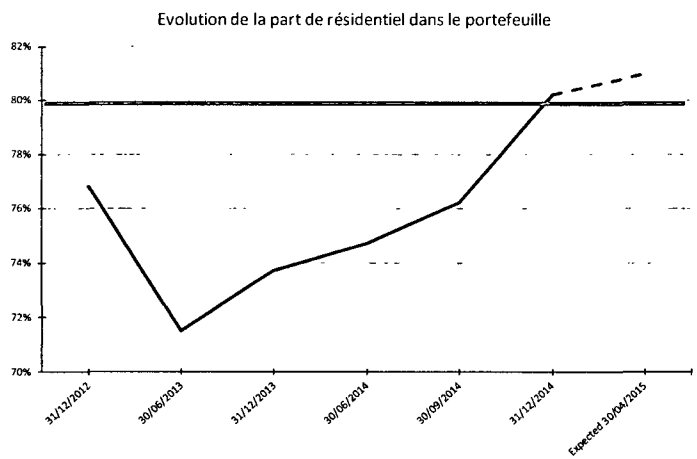
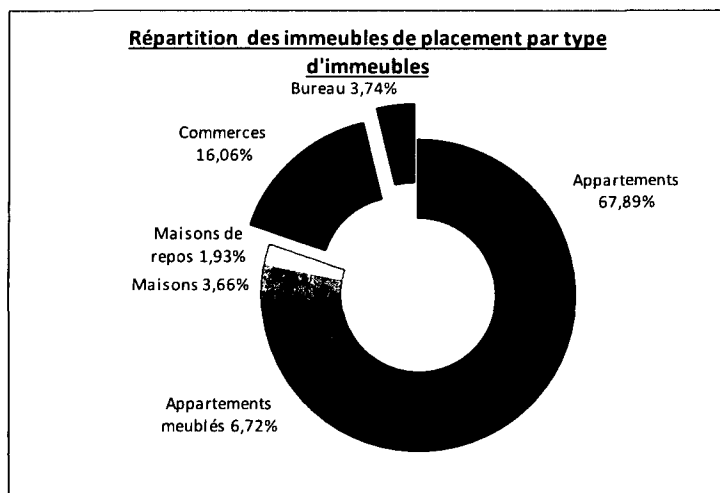


⁶ Calculs effectués sur base de la juste valeur des immeubles en exploitation et de la valeur comptable des projets de développement.

Répartition par type de biens

La loi-programme du 27 décembre 2012 précise qu'à partir du 1^{er} janvier 2013, le précompte mobilier sur dividende s'élève en principe à 25%. Home Invest Belgium bénéficie toutefois d'une réduction du précompte mobilier à 15%, en sa qualité de SIR résidentielle ayant au moins 80% de ses biens immobiliers investis directement dans des immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

Au 31 décembre 2014, les immeubles de placement de Home Invest Belgium comportaient **80,2%** de biens affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.



LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN EXPLOITATION

Les 10 principaux immeubles disponibles à la location

Les 10 immeubles suivants représentent chacun plus de 3% des immeubles de placement de la SIR. Chacun des quatre premiers en représentent plus de 5% :

IMMEUBLES DU CERTIFICAT "LOUVAIN-LA-NEUVE 1976"

Ces immeubles sont situés dans le centre de Louvain-la-Neuve, ils ont été construits en 1977 et acquis par la SIR en 2013. 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 présente la particularité d'être érigé sur des parcelles de terrain propriété de l'UCL, et pour lesquelles la SIR est propriétaire d'un droit de superficie jusqu'en 2026. Cet ensemble représente 12,08% des immeubles de placement en exploitation. Les loyers bruts sont de € 3 003 387 et le taux d'occupation moyen s'est élevé à 99,9% en 2014.

LAMBERMONT

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

Le complexe, réceptionné et acquis par la SIR en 2011, est formé de quatre bâtiments et 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 10,28% des immeubles de placement en exploitation. Les loyers bruts sont de € 1 685 913 et le taux d'occupation moyen s'est élevé à 96,4% en 2014.

CITY GARDENS

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

Cet immeuble comprend **108 appartements** à une chambre, 30 appartements à deux chambres, deux commerces et 92 emplacements de parking en sous-sol. Il a été entièrement rénové par la société au cours des années 2010 et 2011.

Cet ensemble représente 6,92% des immeubles de placement en exploitation. Les loyers bruts sont de € 1 065 871 et le taux d'occupation moyen s'est élevé à 97,0% en 2014.

GIOTTO

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

Achévé et acquis en 2005, cet ensemble comprend **85 appartements** et 85 emplacements de parking en sous-sol.

Il représente 6,76% des immeubles de placement en exploitation. Les loyers bruts sont de € 1 173 826 et le taux d'occupation moyen s'est élevé à 94,5% en 2014.

Les immeubles suivants représentent chacun moins de 5% des immeubles de placement de la SIR :

GALERIE DE L'ANGE

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

Cet immeuble se compose d'un rez-de-chaussée à usage commercial, subdivisé en 10 commerces, et d'étages comprenant **56 appartements et studios**, ainsi que deux bureaux. Six appartements supplémentaires ont été réalisés au cours de l'année 2014 et sont en cours de commercialisation.

Le loyer brut pour les appartements s'élève à € 320 433 et le taux d'occupation est de 96,4%. Le loyer brut pour la partie commerce s'élève à € 688 309 et le taux d'occupation est de 99,1%.

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 mêlant résidentiel et commercial et comprend **92 appartements ou studios**, 10 boxes et 20 emplacements de parking. Au cours de l'année 2014, les études se sont poursuivies en vue de la rénovation de ce bâtiment, et une demande de permis d'urbanisme a été introduite à cet effet.

Le loyer brut pour les appartements s'élève à € 591 134 et le taux d'occupation est de 92,9%. Le loyer brut pour la partie commerce s'élève à € 390 574 et le taux d'occupation est de 89,3%.

LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

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

Ce complexe se compose de trois immeubles comportant au total **48 appartements**, dont 45 meublés, deux petites surfaces de bureaux et 50 emplacements de parking en sous-sol. Le loyer brut s'élève à € 917 576 et le taux d'occupation est de 75,3%.

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** à deux chambres et 32 emplacements de parking en sous-sol. Le loyer brut pour s'élève à € 489 403 et le taux d'occupation est de 96,8%.

LES MÉLÈZES

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

Ce complexe immobilier est situé dans une petite rue calme, parallèle à l'avenue Marcel Thiry. Il se compose de 37 appartements. Quatre appartements ont été vendus en 2014. **33 appartements** et 35 emplacements de parking sont la propriété de Home Invest Belgium. Le loyer brut s'élève à € 548 566 et le taux d'occupation est de 87,3%.

LES JARDINS DE LA CAMBRE

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

L'immeuble comporte 24 appartements, quatre unités à usage de bureaux et 31 emplacements de parking en sous-sol. Le loyer brut pour les appartements s'élève à € 464 050 et le taux d'occupation est de 97,1%.

Aperçu des immeubles en exploitation au 31 décembre 2014

Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2014		Adresse	Destination principale	Année(2)	Unités	Surface	Loyers bruts (3)	VLE (4)	Loyers nets (5)	Taux d'occupation (6)
Dénomination	Commune				Nbr	m²	€	€	€	%
Région de Bruxelles Capitale					770	83 159	11 023 936	9 977 028	9 923 409	93,0%
Beillard 21	Bruxelles	Rue Beillard, 21	Résidentiel	2013	6	278	48 480	47 875	36 640	100,0%
Clos de la Pépinière	Bruxelles	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue	Résidentiel - Bureau	1993	25	3 275	449 078	434 447	400 848	96,4%
Lebeau	Bruxelles	Rue Lebeau, 55-57	Résidentiel	1998	12	1 153	240 751	187 015	229 546	98,9%
Résidences du Quartier Européen JOSEPH II	Bruxelles	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10	Résidentiel	1997	50	4 290	917 576	554 985	771 893	75,3%
Birch House	Etterbeek	Rue Joseph II,	Résidentiel	1994	17	1 610	268 564	205 409	258 261	79,8%
Erainn	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96	Résidentiel	2001	32	3 438	489 403	476 490	457 278	96,8%
Yser	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29	Résidentiel	2001	12	1 252	211 862	201 725	192 616	95,3%
Giotto	Etterbeek	Avenue de Yser, 13	Résidentiel	1974	15	1 961	284 014	273 690	95 479	69,4%
Belgrade	Evere	Avenue du Froul, 2-10	Résidentiel	2005	85	8 647	1 173 826	1 123 668	1 098 431	94,5%
Les Jardins de la Cambre	Forest	Rue de Belgrade, 78-84	Résidentiel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Charles Woeste (appartements)	Ixelles	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des	Résidentiel	1992	28	3 552	464 050	455 341	433 494	97,1%
Charles Woeste (commerces)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306	Résidentiel	1998	92	5 091	591 134	552 920	526 056	92,9%
Odon Warland - Bulins	Jette	Avenue Charles Woeste, 290	Commerce	1996	14	2 995	390 574	344 693	332 541	89,3%
Baeck	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-	Commerce	2012	35	3 123	376 243	376 946	363 643	95,0%
Lemaire	Molenbeek St Jean	Rue Joseph Baeck, 22-46	Résidentiel	2001	28	2 652	242 857	230 724	219 367	94,1%
La Toque d'Argent	Molenbeek St Jean	Rue Joseph Lemaire, 13-15	Maison de repos	1990	1	754	-	-	-	100,0%
Sippelberg	Molenbeek St Jean	Rue Van Kalck, 30-32	Maison de repos	1990	1	1 618	202 839	166 373	202 839	100,0%
Bosquet - Jourdan	Molenbeek St Jean	Avenue du Sippelberg, 3-5	Résidentiel	2003	33	3 290	391 787	382 150	353 587	95,6%
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71	Résidentiel	1997	27	2 326	293 252	282 937	277 756	96,7%
Jourdan 85	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 121-125	Résidentiel	2002	26	2 814	354 363	350 012	319 627	93,3%
Lambermont	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 85	Résidentiel	2010	24	2 430	371 270	361 998	364 790	97,1%
Melkriek	Schaarbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue	Résidentiel	2008	131	14 110	1 685 913	1 636 449	1 618 243	96,4%
Ryckmans	Uccle	Rue du Melkriek, 100	Maison de repos	1998	1	1 971	303 547	210 578	303 547	100,0%
Les Erables	Uccle	Avenue Rijkmans, 5-19	Résidentiel	1990	8	2 196	275 196	263 520	240 636	94,8%
Les Mélézes	Uccle	Avenue de Calabre, 30-32	Résidentiel	2001	24	2 202	303 618	270 239	285 192	92,4%
Voisain	Uccle	Avenue de Calabre, 34-38	Résidentiel	1995	33	3 840	548 566	449 223	396 824	87,3%
	Uccle	Rue Montagne au Chaudron, 13	Résidentiel	1996	9	923	145 173	137 621	144 273	94,9%
Région flamande					146	14 029	2 151 522	2 144 431	2 001 098	96,1%
Nieuwpoort (commerces)	Nieuwpoort	Albert Haan, 136	Commerce	1997	1	296	29 678	64 000	29 678	100,0%
Grote Markt	Saint Nicolas	Grote Markt, 32	Résidentiel - Bureau	2004	17	2 752	395 440	368 541	362 876	95,3%
City Gardens	Louvain	Petermannestraat, 2A-2B -	Résidentiel	2010	106	5 236	1 065 871	1 058 589	1 007 900	97,0%
Haverwerf	Malines	Haverwerf, 1-10	Commerce	2002	4	3 399	434 277	431 241	434 277	98,7%
Gent Zuid	Gand	Woodrow Wilsonplein, 4	Résidentiel	2000	18	2 346	226 256	222 060	166 366	87,9%
Région wallonne					395	45 012	5 458 493	5 138 044	4 978 571	95,4%
Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4	Résidentiel	1993	1	4 140	227 187	185 000	88 437	50,0%
Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne, 55	Bureau	1971	1	2 479	252 520	161 135	252 520	100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14	Résidentiel	1995	56	2 346	320 433	300 203	261 093	96,4%
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14	Commerce	2002	12	2 552	688 309	592 556	673 959	99,1%
Léopold	Liège	Rue Leopold, 2-8	Résidentiel	1988	53	3 080	295 164	295 875	208 164	85,7%
Mont Saint Martin	Liège	Mont Saint Martin, 1	Résidentiel	1988	6	335	30 728	29 600	21 528	90,8%
Saint Hubert 4	Liège	Rue Saint Hubert, 4	Résidentiel	1988	14	910	80 086	80 800	32 086	58,6%
Saint Hubert 51	Liège	Rue Saint Hubert, 51	Résidentiel	1988	4	360	26 837	32 280	26 837	100,0%
Florida	Waterloo	Avenue Florida 75-79	Résidentiel	1998	5	1 460	107 592	115 040	107 592	92,9%
Louvain La Neuve CV9	Louvain La Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand	Résidentiel - Bureau -	1977	16	7 091	748 120	734 275	748 120	100,0%
Louvain La Neuve CV10&18	Louvain La Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue,	Résidentiel - Bureau -	1977	176	16 519	2 255 267	2 192 085	2 167 046	99,9%
Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Résidentiel	2007	51	3 740	426 250	419 195	391 189	92,9%
Total					1 311	142 200	18 633 951	17 259 503	16 903 078	94,0%

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 31/12/2014, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

4 = Valeur locative estimée par l'expert indépendant.

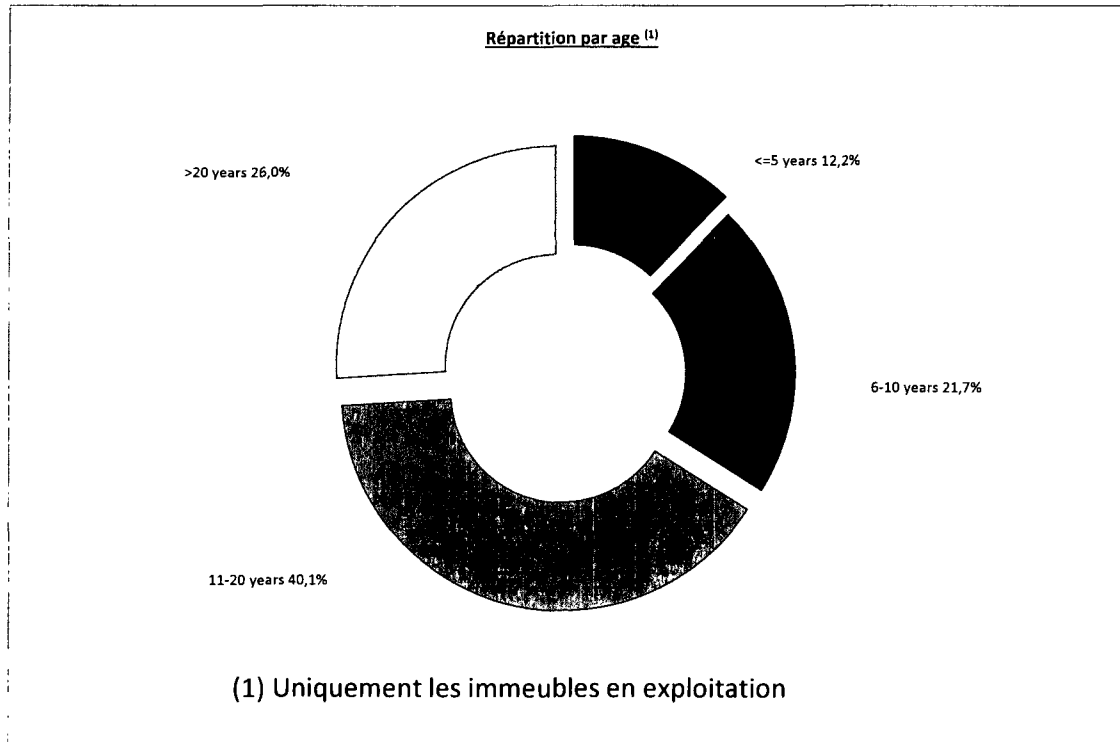
5 = Loyers bruts en cours au 31/12/2014 actualisés.

6 = Taux moyen sur l'année 2014, garanties locatives comprises

Analyse de la répartition du portefeuille en exploitation⁷

Répartition par âge des immeubles

Plus du tiers des immeubles de placement en exploitation ont été construits ou profondément rénovés au cours des 10 dernières années.

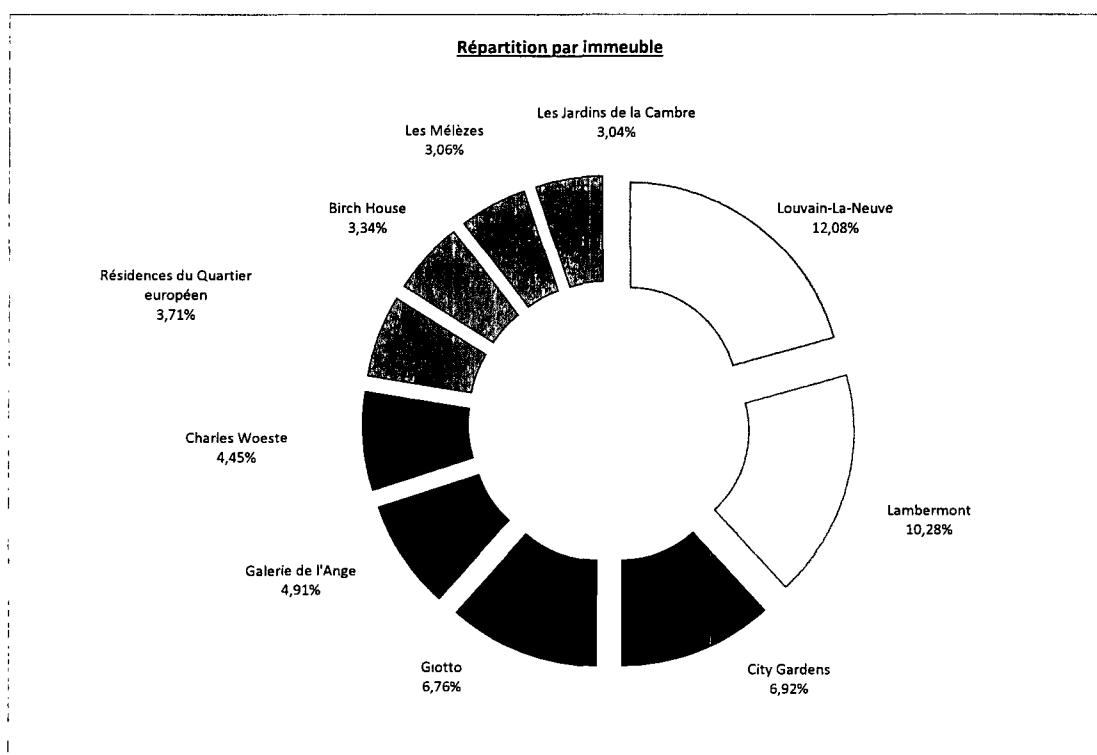


⁷ Calculs effectués sur base de la juste valeur des immeubles en exploitation.

Répartition par immeuble

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

Étant donné que le site le plus important - composé de trois immeubles situés à Louvain-la-Neuve - ne représente que 12,1% du total du portefeuille des biens disponibles à la location - suivi de l'immeuble Lambermont avec 10,3% -, la diversification est pleinement assurée. Les dix principaux sites, de plus de 3% chacun, représentent 58,6% du total du portefeuille.



Évolution du taux d'occupation segment

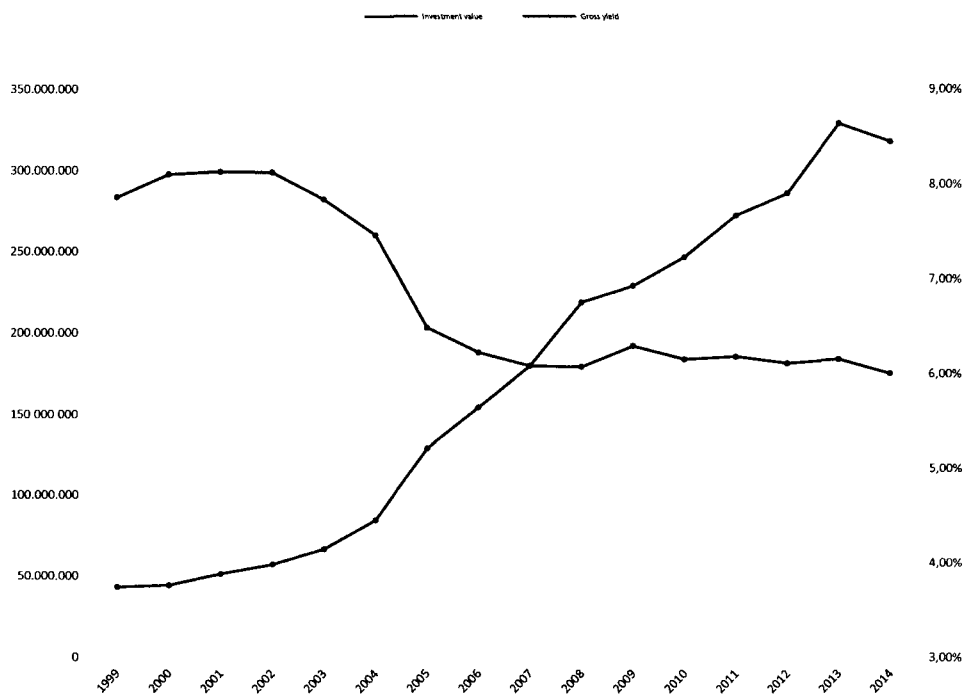
Quant au taux d'occupation⁸ moyen sur l'ensemble de l'exercice, il a diminué à 94,01%, contre 94,96% en 2013. Cette diminution s'explique, d'une part, par un marché locatif qui reste difficile, principalement dans le secteur haut de gamme et, d'autre part, par le choix audacieux de Home Invest Belgium de procéder à des rénovations d'envergure dans les immeubles de son portefeuille. Dans ce but, l'ensemble de 20 maisons du Clos Saint-Géry à Ghlin, l'immeuble résidentiel Yser à Etterbeek et l'immeubles Léopold à Liège n'ont pas été remis en location, ce qui dégrade évidemment le taux d'occupation global du portefeuille. En excluant ces immeubles du portefeuille, le taux d'occupation s'élèverait à 95,06%.

Le rendement brut sur le portefeuille, à savoir le loyer brut ramené à la valeur d'investissement, est en diminution à 6,00%. Celle-ci est la conséquence de l'appréciation du portefeuille détenu par la SIR.

Adapter graph.

Année	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
2014	288,37 Mio	317,49 Mio	19,04 Mio	17,65 Mio	94,01%	6,00%
2013	299,84 Mio	328,71 Mio	20,23 Mio	18,54 Mio	94,96%	6,15%
2012	259,19 Mio	285,89 Mio	17,48 Mio	15,55 Mio	94,16%	6,11%
2011	245,98 Mio	272,25 Mio	16,83 Mio	15,07 Mio	95,38%	6,18%
2010	222,77 Mio	246,56 Mio	15,17 Mio	13,64 Mio	94,61%	6,15%
2009	209,36 Mio	229,00 Mio	14,40 Mio	12,74 Mio	94,60%	6,29%
2008	199,14 Mio	218,82 Mio	13,28 Mio	12,07 Mio	96,00%	6,07%
2007	162,19 Mio	179,55 Mio	10,92 Mio	9,69 Mio	96,99%	6,08%
2006	140,93 Mio	154,25 Mio	9,64 Mio	8,54 Mio	96,77%	6,22%
2005	118,11 Mio	128,94 Mio	8,35 Mio	7,52 Mio	91,26%	6,48%
2004	NA	84,57 Mio	6,31 Mio	5,79 Mio	97,79%	7,46%
2003	NA	66,93 Mio	5,25 Mio	4,86 Mio	97,34%	7,84%
2002	NA	57,29 Mio	4,65 Mio	4,22 Mio	97,35%	8,12%
2001	NA	51,36 Mio	4,18 Mio	3,84 Mio	97,67%	8,13%
2000	NA	44,26 Mio	3,59 Mio	3,41 Mio	99,01%	8,10%
1999	NA	43,18 Mio	3,39 Mio	3,40 Mio	99,45%	7,86%

⁸ 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.



À la clôture de l'exercice, la durée résiduaire des contrats de location est de 3 ans et 11 mois. Cette information est basée sur la date de fin théorique des contrats de location signés. À 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 des biens immobiliers au

31 décembre 2014 ⁽¹⁾

	Juste Valeur	Prix d'acquisition	Valeur assurée ⁽²⁾	Rendement brut ⁽³⁾
Région de Bruxelles Capitale	178.543.837	123.829.728	114.382.826	5,52%
Région flamande	36.914.257	31.910.203	18.398.266	5,36%
Région wallonne	67.099.226	61.540.819	58.523.280	7,68%
Total	282.557.321	217.280.750	191.304.372	5,99%

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

2 = 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 syndicats.

3 = Loyer brut en cours + VLE sur inoccupé / Valeur d'investissement

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

LE PORTEFEUILLE DE PROJETS

Les 5 projets de développement

TRÔNE

Angle de la rue de la Pépinière et de la rue de Brederode à 1000 Bruxelles

Le gros œuvre est terminé, la toiture a été posée et les travaux d'isolation et d'installations techniques sont bien avancés. La livraison des 15 appartements et du bureau est prévue au deuxième trimestre 2015.

MAURICE CHARLENT

Angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx à 1160 Bruxelles

Le chantier a débuté au mois de juillet 2014. Fin décembre 2014, les travaux de gros œuvre étaient bien avancés et les entreprises de techniques spéciales pouvaient démarrer leurs activités. Les **127 studios** seront prêts à accueillir leurs premiers locataires à la rentrée scolaire de 2015.

ARIANE

Avenue Marcel Thiry, 208 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Les travaux de démantèlement ont débuté fin septembre 2014. Fin décembre, l'immeuble était entièrement démantelé et les travaux de gros œuvre pour les 166 appartements avaient débuté.

MARCEL THIRY

Avenue Marcel Thiry, 204 C à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Le processus administratif de demande de permis a suivi son cours, menant à l'obtention de celui-ci dans les derniers jours du mois de décembre 2014. Les travaux pour les 95 appartements démarreront au second semestre 2015.

REINE ASTRID

Avenue Reine Astrid, 278 à 1950 Kraainem

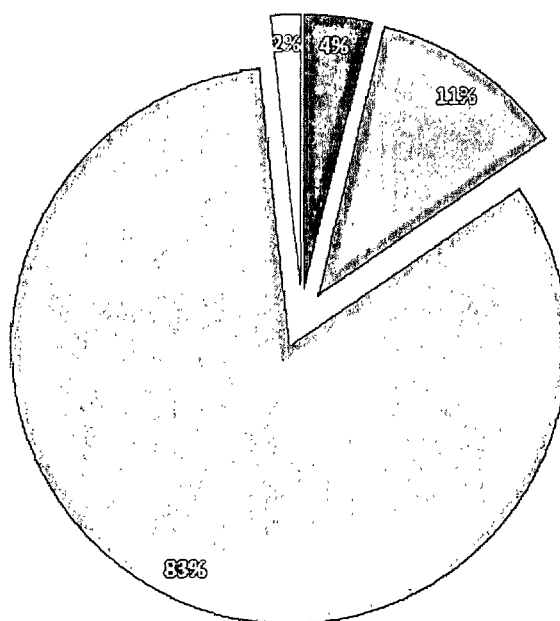
Les études en vue du dépôt de la demande de permis se sont poursuivies et cette demande a été introduite au cours du dernier trimestre 2014. L'enquête publique s'est déroulée pendant le mois de décembre 2014 et le permis devrait être délivré par les autorités au cours du premier semestre 2015.

Répartition du portefeuille sur base des phases du cycle de vie des immeubles

	En valeur			En pourcentage
	Coût des projets		Fair value	
	=> permis	=> achèvement		
Projets à l'étude				3,8%
Marcel Thiry	9,5	17,7		2,8%
Reine Astrid	3,6	10,0		1,1%
Projets en exécution				11,6%
Trône		6,5		1,9%
Maurice Charlent		11,0		3,2%
Ariane		22,0		6,5%
Immeubles en exploitation			282,6	82,9%
Immeubles destinés à la vente			5,8	1,7%
	13,1	39,5	288,4	
	52,6			
	341,0			

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

Projets à l'étude
 Projets en exécution
 Immeubles en exploitation
 Immeubles destinés à la vente



RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER POUR L'EXERCICE 2014⁹

⁹ Courrier de l'expert immobilier du 26 janvier 2015 littéralement reproduit avec son accord.

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation au 31 décembre 2014

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la société immobilière réglementée publique Home Invest Belgium à la date du **31 décembre 2014**.

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, ni 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 bien.

La Valeur d'Investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente 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, 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.

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.

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) Le patrimoine est constitué de 76,80% d'immeubles résidentiels - dont 1,97% de maisons de repos -, de 17,26% de superficies commerciales et de 3,97 % de surfaces de bureaux¹⁰
- 2) Le taux d'occupation du parc immobilier, au 31 décembre 2014, est de 90,52%¹¹.
- 3) La moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 5% 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 2014, s'élève à € 317 488 000 (trois cent dix-sept millions quatre cent quatre-vingt-huit mille euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium, au 31 décembre 2014, correspondant à la Juste Valeur ('fair value') au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **€ 288 368 000** (deux cent quatre-vingt-huit millions trois cent soixante-huit mille euros).

¹⁰ 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.

¹¹ Le taux d'occupation est calculé à la date du 31 décembre 2014 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.

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

Bruxelles, le 26 janvier 2015

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Christophe ACKERMANS¹² – Director

¹² SPRL.

HOME INVEST BELGIUM en bourse

Évolution du cours de bourse

+12%

Progression en 2014

L'action Home Invest Belgium est cotée sur NYSE Euronext (HOMI) depuis le 16 juin 1999.

Au cours de l'exercice 2014, Home Invest Belgium a réalisé des opérations immobilières stratégiques, ce qui a été bien accueilli par les marchés et par les investisseurs. L'action Home Invest Belgium a ainsi connu en 2014 une **progression notable de 12%** entre le 2 janvier 2014 (cours d'ouverture à € 76,00) et le 31 décembre 2014 (cours de clôture à € 85,10), sans tenir compte du dividende distribué au mois de mai 2014.

L'action Home Invest Belgium a affiché une hausse progressive durant toute l'année 2014, atteignant un cours de € 85,10 le 31 décembre 2014. La moyenne totale des cours de clôture de l'exercice 2014 a été de € 80,91.

Il est à noter que le nombre total d'actions émises par Home Invest Belgium est passé de 3 056 143 à 3 160 809 au cours de l'exercice. 104 666 nouvelles actions ont en effet été créées dans le cadre de l'apport en nature par Axa Belgium SA - le 11 juin 2014 - du projet Ariane, situé Avenue Marcel Thiry, 208 à 1200 Woluwé-Saint Lambert.

Profil des investisseurs en actions Home Invest Belgium

Compte tenu du régime légal favorable des SIR, et surtout des SIR résidentielles, l'action Home Invest Belgium peut constituer **un instrument d'investissement intéressant** pour les investisseurs, particuliers comme institutionnels.

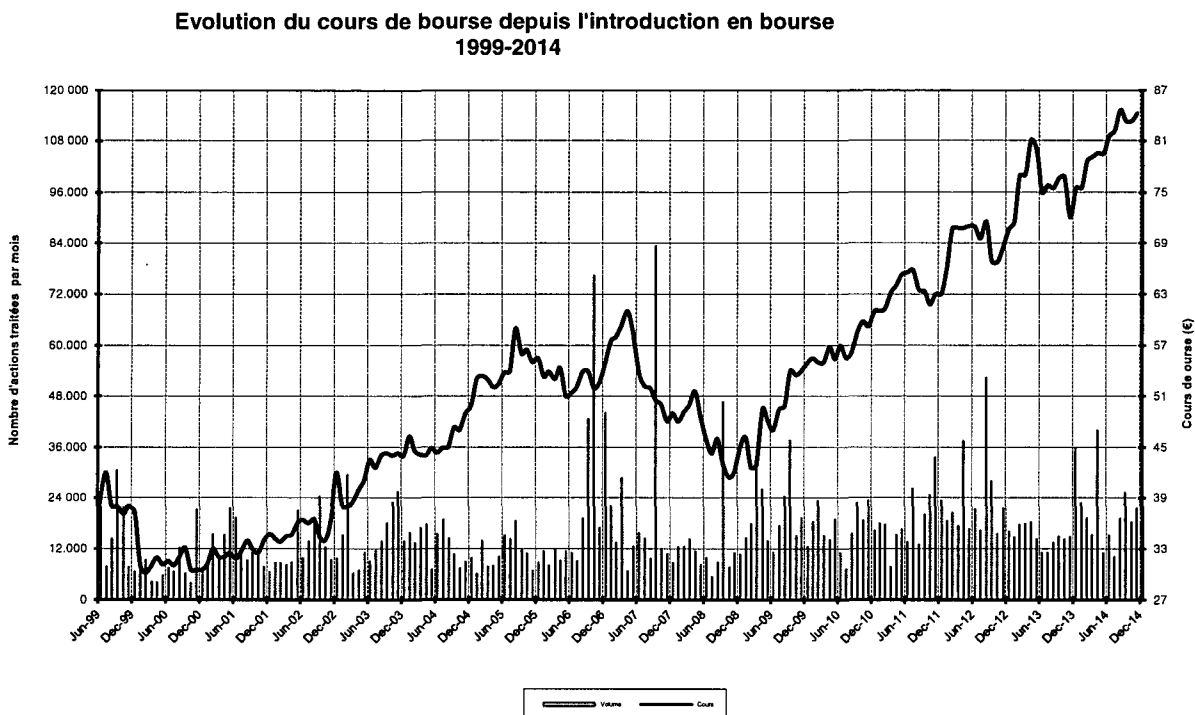
Par comparaison à un investissement direct en immeubles résidentiels, le placement en actions Home Invest Belgium présente en effet plusieurs avantages ;

- de se libérer des contraintes - notamment administratives et techniques - croissantes découlant de la gestion directe d'immeubles résidentiels ; de même que des risques de vacance locative ou de défaut de paiement, qui vont eux aussi 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 SIR grâce à sa

gouvernance d'entreprise et des dispositions favorables sur les plans juridique et fiscal (pour plus de détails : voir le chapitre « Document permanent ») ;

- de bénéficier d'une liquidité améliorée évidente de son patrimoine, compte tenu de la cotation en bourse des titres de la SIR.

Évolution du cours de bourse depuis l'introduction en bourse (période 1999-2014)



Sur base du dernier cours de clôture de l'année 2014 (€ 85,1), le dividende proposé de € 3,75 représente un **rendement brut de 4,41%** (à comparer avec un rendement de 4,61% en 2013), alors que la moyenne des taux OLO à 5 ans s'élevait à 0,15% au 31 décembre 2014.

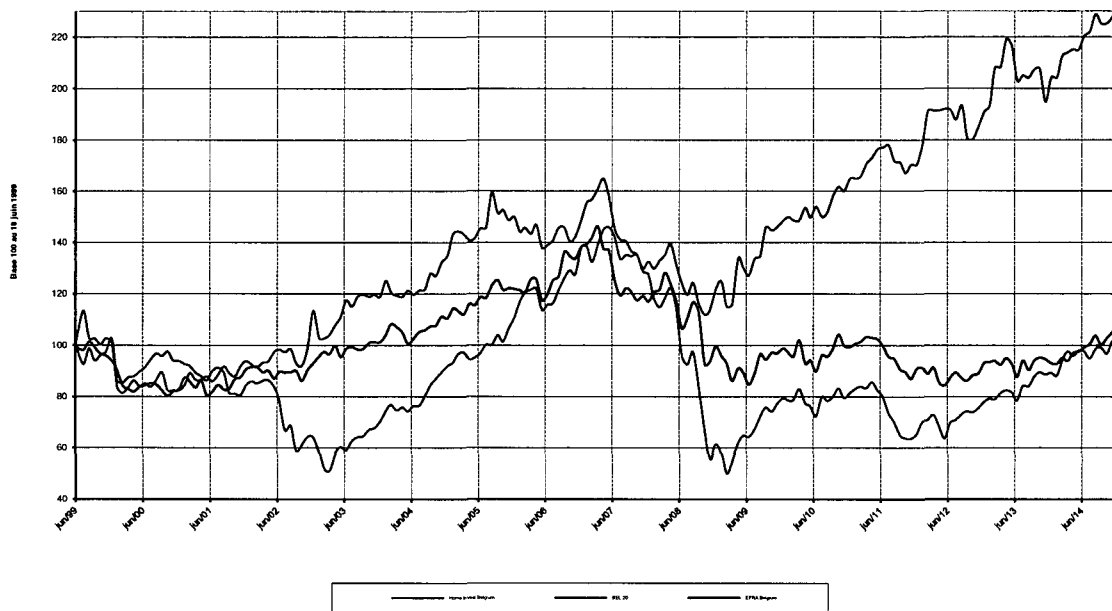
La liquidité du titre est en hausse, avec une moyenne journalière de **996 actions** par séance de cotation sur l'ensemble de l'exercice 2014 (vs. une moyenne journalière de 703 actions pendant l'exercice 2013 et de 1 136 actions pendant l'exercice 2012).

Évolution des indices BEL 20 – EPRA Belgium1

La bonne performance de l'action Home Invest Belgium au cours de l'exercice 2014 (progression de + 12,7%) est en ligne avec l'évolution de l'indice du BEL 20 (+ 14,9%) et avec le secteur des SIR belges, reflété par l'indice sectoriel EPRA Belgium (+ 13,1%) au cours de la même période.

Le graphique 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 janvier 2008.

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.

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

Au cours de l'exercice 2014, la valeur nette d'inventaire a connu une progression de 3,19% par rapport à son niveau en début d'exercice, passant de € 64,09 à € 66,15 au 31 décembre 2014.

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 SIR, à savoir la location immobilière et l'arbitrage piloté de certains immeubles.

À noter que la valeur nette d'inventaire par action est maintenant supérieure de 91% 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 la bonne gestion de ses actifs, tant en termes d'entretien ou de rénovation que de réalisation 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 2014. À la date du 31 décembre 2014, le cours de clôture s'élevait à € 85,10 et présentait une prime de 29% par rapport à la valeur nette d'inventaire de fin d'exercice. La prime calculée par rapport à la valeur nette d'inventaire hors IAS 39 (€ 68,69) s'élève à 23,9%.

Cette prime illustre une nouvelle fois la confiance de l'actionnaire dans les performances significatives dégagées par un investissement en actions Home Invest Belgium. Elle reflète également la plus-value que constitue une équipe de gestion professionnelle par rapport à une somme d'immeubles.

Données par action

	Return (€) ¹	Valeur nette d'inventaire dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut	Return par action ²	Return en % pour l'actionnaire ³
Comptes consolidés en IFRS	31/12/2014	62,39	1,79	3,75	5,54	9,14%
	31/12/2013	60,6	5,12	3,5	8,62	15,54%
	31/12/2012	55,48	0,9	3,25	4,15	7,60%
	31/12/2011	54,58	2,65	3	5,65	10,88%
	31/12/2010	51,93	1,42	2,75	4,17	8,26%
	31/12/2009	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14%
	31/12/2008	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36%
	31/12/2007	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17%
	31/12/2006	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16%
	31/12/2005	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47%
Comptes statutaires en Belgian GAAP	31/12/2005	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41% ⁴
	31/05/2004	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
	31/05/2003	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
	31/05/2002	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
	31/05/2001	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
	31/05/2000	35,76	1,3	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 (12/19^{ème})

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 2014**, le dividende brut est ainsi passé de € 1,96 à € 3,75 par action, soit une augmentation de 91,3% en l'espace de 15 ans et demi, ou une **hausse annuelle moyenne de 5,4%**.

Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 5 mai 2015 et sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2014, la distribution d'un dividende de **€ 3,75 brut par action** sera proposée. Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance remarquable de 7,1% par rapport au dividende brut de € 3,50 distribué au titre de l'exercice 2013, le taux de distribution restant à un niveau soutenable de 88,93%.

La croissance dividendaire, sensiblement plus forte depuis 5 ans, est rendue possible par la progression du volume des arbitrages sur portefeuille, pour lesquels le Conseil s'est fixé un objectif de rotation du portefeuille de minimum 4% l'an.

À noter que, depuis la création de la SIR, une partie non négligeable des bénéfices de chaque exercice a été reportée à nouveau, pour s'élever actuellement, au niveau consolidé, à € 4,94 par action, avant affectation bénéficiaire des résultats 2014. Cette réserve devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

Précompte mobilier

Suivant la nouvelle législation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013 (loi-programme du 27 décembre 2012), le dividende proposé de € 3,75 est soumis à un précompte mobilier de 15%, de sorte que le dividende net proposé se montera à € 3,1875. Pour plus d'informations sur le régime fiscal applicable aux dividendes, voir le chapitre « Document permanent - La SIR et son régime fiscal ».

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

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

de 15 ans et demi s'élèverait à 16,67%, 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 12,71% par an sur la période 1999-2014.

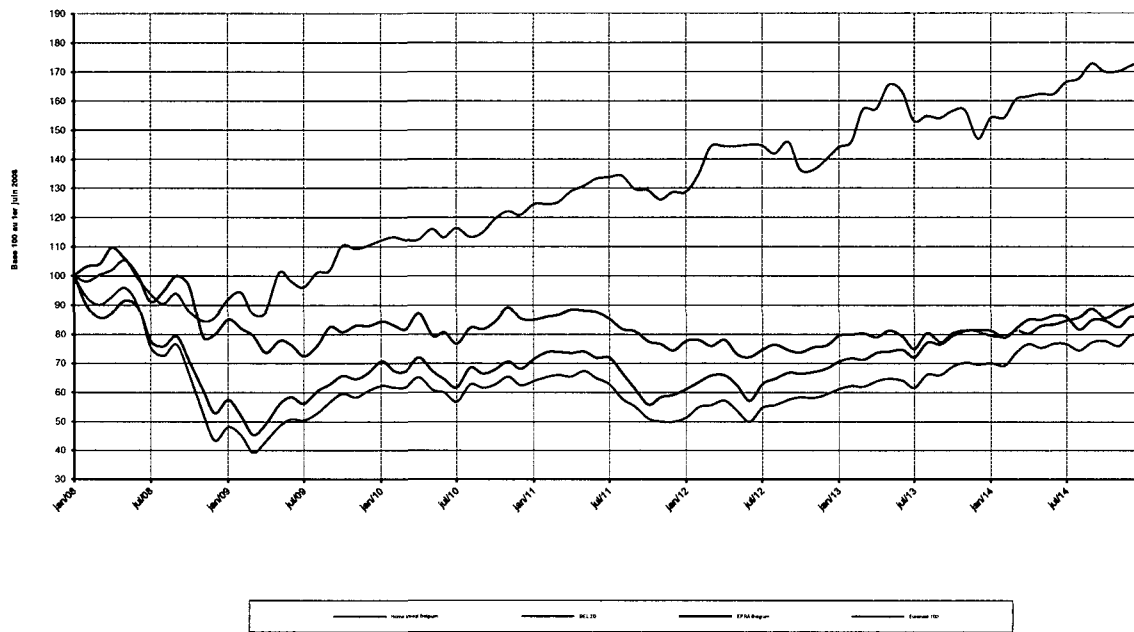
Ce return ne peut être comparé tel quel à ceux de la majorité des autres SIR, en raison du fait que ces derniers sont calculés avant précompte mobilier sur les dividendes, alors que jusque fin 2012, le dividende de Home Invest Belgium était exonéré de précompte mobilier (15% depuis le 1^{er} janvier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

	Return (€) ¹	Valeur nette d'inventaire dividende exclu	Accroissement de valeur	Dividende brut	Return par action ²	Return en % pour l'actionnaire ³
	31/12/2014	62,39	1,79	3,75	5,54	9,14%
	31/12/2013	60,6	5,12	3,5	8,62	15,54%
	31/12/2012	55,48	0,9	3,25	4,15	7,60%
	31/12/2011	54,58	2,65	3	5,65	10,88%
	31/12/2010	51,93	1,42	2,75	4,17	8,26%
Comptes Consolidés en IFRS	31/12/2009	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14%
	31/12/2008	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36%
	31/12/2007	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17%
	31/12/2006	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16%
	31/12/2005	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47%
	31/12/2005	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41%
	31/05/2004	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
Comptes statutaires en Belgian GAAP	31/05/2003	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
	31/05/2002	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
	31/05/2001	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
	31/05/2000	35,76	1,3	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

Comparaison de l'évolution boursière de Home Invest Belgium par rapport au BEL 20, à l'indice EPRA Belgium et à celui d'Euronext 100 depuis juin 2008



Structure de l'actionnariat au 31 décembre 2014

La société prévoit un seuil statutaire de déclaration de transparence de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Selon les notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2014, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten * 1 4	867 384	27,44%
COCKY SA	110	0,00%
M. Liévin Van Overstraeten	128 671	4,07%
M. Antoon Van Overstraeten	127 715	4,04%
M. Hans Van Overstraeten	132 346	4,19%
M. Johan Van Overstraeten	128 944	4,08%
M. Bart Van Overstraeten	128 568	4,07%
Stavos Luxembourg	118 455	3,75%
VOP SA	102 575	3,25%
AXA Belgium SA* 2	537 830	17,02%
Les Assurances Fédérales *	105 296	3,33%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan *	102 792	3,25%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,63%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,63%
Autres actionnaires nominatifs	74 877	2,37%
Total connu	1 688 179	53,41%
Free Float	1 472 630	46,59%
Total général	3 160 809	100,00%

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

1 Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 100% par la fondation "Stichting Administratiekantoor Stavos". Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée par Liévin, Antoon, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky NV est contrôlée à 99% par l'association Van Overstraeten qui à son tour est contrôlé à 100% par la fondation "Stichting Administratiekantoor Stavos".

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

3 Arcopar scrl et Arcoplus scrl constituent un consortium. Auxipar SA est sous contrôle conjoint de Arcopar scrl (et sa filiale Arcofin scrl) et de Arcoplus scrl.

4 En date du 6 janvier 2015, Home Invest Belgium a reçu une notification de la part de Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky SA, Messieurs Liévin, Hans, Antoon, Johan et Bart Van Overstraeten, VOP SA et la société de droit commun BMVO 2014, agissant de concert, lesquels ont conclu un accord portant sur l'exercice concerté de leurs droits de vote, en vue de mener une politique commune durable. Par cette notification Home Invest Belgium a été informée que (i) le 28 novembre 2014, le seuil de 25 % a été franchi à la baisse, par des personnes agissant en concertation mutuelle, suite à une acquisition de titres par la société de droit commun BMVO 2014, et que (ii) Monsieur Antoon Van Overstraeten ne faisait plus partie des personnes agissant de concert. Suite à une notification du 20 janvier 2015, home invest Belgium a reçu une déclaration de transparence de la part de Monsieur Antoon Van Overstraeten. Monsieur Antoon Van Overstraeten, désormais agissant seul, l'a informée que sa participation dans le capital de Home Invest Belgium était passée au-dessus du seuil de 3% en date du 28 novembre 2014.

Au cours de l'année 2015, la société procédera à la mise en vente, en application de l'article 11 de la Loi du 14 décembre 2005 telle que modifiée par la Loi du 21 décembre 2013, des titres au porteur dont les

titulaires ne se seront pas fait connaître le jour de la vente. Actuellement, le nombre maximum de titres susceptibles d'être mis en vente s'élève à 260.

L'action Home Invest Belgium dans la presse

[A compléter par des extraits d'articles de presse concernant la performance de l'action Home Invest Belgium – Sélection The Crew]

COMPTES CONSOLIDES¹

BILAN

ACTIF	Annexe	2014	2013
I. Actifs non courants		317 610 294	307 933 429
B. Immobilisations incorporelles	15	11 891	16 049
C. Immeubles de placement	16	316 492 961	306 753 952
D. Autres immobilisations corporelles	18	190 973	122 902
E. Actifs financiers non courants	24	69 440	76 012
F. Créances de location-financement	19	845 029	964 515
II. Actifs courants		14 170 877	17 166 414
A. Actifs détenus en vue de la vente	20	5 810 465	9 402 061
C. Créances de location-financement	19	119 486	112 237
D. Créances commerciales	21	2 694 041	3 199 473
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	312 992	296 970
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	4 925 898	3 882 740
G. Comptes de régularisation	23	307 995	272 933
TOTAL DE L'ACTIF		331 781 170	325 099 843
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE			
A. Capital	26	75 999 055	73 469 670
B. Primes d'émission	26	24 903 199	19 093 664
C. Réserves	26	91 384 022	77 555 138
D. Résultat net de l'exercice	26	15 937 954	24 907 336
CAPITAUX PROPRES		208 224 230	195 025 808
PASSIF			
I. Passifs non courants		117 633 818	79 471 529
B. Dettes financières non courantes	24	109 627 454	75 000 000
a. Etablissements de crédit		70 000 000	75 000 000
c. Autres		39 627 454	0
C. Autres passifs financiers non courants	24	8 006 364	4 471 529
II. Passifs courants		5 923 123	50 602 505
B. Dettes financières courantes	24	644 327	47 382 687
a. Etablissements de crédit		0	46 750 000
c. Autres		644 327	632 687
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	3 509 489	2 290 190
b. Autres		3 509 489	2 290 190
E. Autres passifs courants	25	119 654	120 734
F. Comptes de régularisation	23	1 649 654	808 895
PASSIF		123 556 941	130 074 035
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		331 781 170	325 099 843

¹ Les comptes annuels consolidés 2014 de Home Invest Belgium englobent ceux de ses filiales, la SA Home Invest Development et la SPRL Charlent 53 Freehold 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 SIR, sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel.

COMPTE DE RESULTAT

	Annexe	2014	2013
I. Revenus locatifs (+)	4	18 941 328	19 353 320
III. Charges relatives à la location (+/-)	4	-183 360	-252 403
RESULTAT LOCATIF NET		18 757 968	19 100 917
IV. Récupération de charges immobilières (+)	5	125 760	90 977
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	5	735 818	662 528
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	5	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	5	-15 982	-778
RESULTAT IMMOBILIER		17 726 293	17 832 578
IX. Frais techniques (-)	6	-1 240 741	-1 110 397
X. Frais commerciaux (-)	7	-256 272	-539 042
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	8	-113 423	-255 581
XII. Frais de gestion immobilière (-)	8	-2 922 621	-2 557 758
XIII. Autres charges immobilières (-)		-147 343	-25 566
CHARGES IMMOBILIERES		-4 680 401	-4 488 344
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		13 045 891	13 344 234
XIV. Frais généraux de la société (-)	9	-945 034	-682 319
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		-34 553	-263 587
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		12 066 304	12 398 328
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	10-20	3 968 854	2 517 584
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10	6 990 080	12 387 402
RESULTAT D'EXPLOITATION		23 025 238	27 303 314
XX. Revenus financiers (+)	11	94 499	101 768
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	12	-3 999 979	-4 035 036
XXII. Autres charges financières (-)	13	-51 715	-69 590
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	13	-3 107 691	1 501 542
RESULTAT FINANCIER		-7 064 885	-2 501 317
RESULTAT AVANT IMPOT		15 960 353	24 801 997
XXIV. Impôts des sociétés (-)	14	-22 400	105 340
IMPOT		-22 400	105 340
RESULTAT NET		15 937 954	24 907 336
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE		15 937 954	24 907 336

Etat du résultat global	2014	2013
I. Résultat net	15 937 954	24 907 336
II. Autres éléments du résultat 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	-427 144	1 287 576
1. Instruments de couverture efficaces	-592 845	505 497
2. Requalification selon IAS 39 §101	165 701	782 079
RESULTAT GLOBAL (I + II)	15 510 810	26 194 912

TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
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
Solde au 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
Transfert					
Apport AXA	2 548 073	-18 688	5 809 535		
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-2 916 296
Dividende distribué					
Résultat de l'exercice					
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Variation de la juste valeur des immeubles					15 524 054
SOLDE AU 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959

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
-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
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
				1 868 626	-1 868 626	0
						8 338 920
1 305 670				1 610 626		0
					-10 651 309	-10 651 309
					15 937 954	15 937 954
	-427 144					-427 144
-3 136 652					-12 387 402	0
-27 561 611	-1 098 342	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

	2014	2013
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	3 882 740	2 634 188
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	5 583 687	10 894 785
Résultat de l'exercice	15 937 954	24 907 336
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	23 025 238	27 303 314
Intérêts reçus	94 499	101 768
Intérêts payés	-4 051 693	-4 104 626
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 107 691	1 501 542
Impôts	-22 400	105 340
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-7 748 765	-16 329 721
Amortissements et réductions de valeur	102 478	76 806
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	102 478	76 806
Autres éléments non-monétaires	-3 882 389	-13 888 943
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-6 990 080	-12 387 402
-Autres transactions de nature non courante	3 107 691	-1 501 542
Gain sur réalisation d'actifs	-3 968 854	-2 517 584
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-3 968 854	-2 517 584
Variation du besoin en fonds de roulement	-2 605 502	2 317 169
Mouvement des éléments d'actif	583 743	2 625 471
-Actifs financiers courants	-7 249	-6 858
-Créances commerciales	624 918	1 692 725
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	-16 022	1 009 856
-Comptes de régularisations	-17 904	-70 252
Mouvement des éléments du passif	-3 189 245	-308 302
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 176 197	-26 383
-Autres passifs courants	-5 108 963	-433 772
-Comptes de régularisation	743 522	151 852
2. Cash-flow d'activités d'investissement	18 252 014	-41 255 732
Immeubles de placement - investissements activés	-1 724 410	-796 094
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-3 934 482	-34 375 000
Désinvestissements	31 625 911	10 305 547
Projets de développement	-7 667 814	-16 317 716
Autres immobilisations incorporelles	0	-13 528
Autres immobilisations corporelles	-166 392	-34 446
Actifs financiers non courants	6 572	-24 495
Acquisitions de filiales	112 630	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-22 792 542	31 609 499
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-12 122 546	41 500 000
Variation du capital (+/-)	-18 688	
Dividende de l'exercice précédent	-10 651 309	-9 890 501
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE	4 925 898	3 882 740

Note A Acquisition de filiales	Leasehold	Freehold
Trésorerie et équivalents de trésorerie	86 895	77 898
Immeubles de placement	3 649 244	263 153
Comptes de régularisation de l'actif	17 158	
Autres dettes financières courantes	-3 527 859	-288 371
Dettes commerciales	-43 999	-517
Autres passifs courants	-84 000	
Comptes de régularisation du passif	-97 440	
Total des acquisitions	0	52 163
Cash flow des filiales	-86 895	-77 898
Cash flow sur acquisition de filiales	-86 895	-25 735

NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Annexe 1 : INFORMATION GÉNÉRALE SUR LA SOCIÉTÉ

Home Invest Belgium SA est une SIR et 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 ses filiales, la SA Home Invest Development et la SPRL Charlent 53 Freehold.

Annexe 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Déclaration de conformité

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

En application de l'article 11 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des SIR, Home Invest Belgium établit ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS.

La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1er janvier 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 le pouvoir sur l'entité ; est exposée ou a des droits sur les rendements variables du fait de son implication dans cette entité ; a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. Etant donné que Home Invest Belgium détient plus que la moitié des actions/droits de vote de ses filiales, les filiales sont contrôlées par Home Invest Belgium (IFRS 12 § 7 (a)).

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 SIR 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 et c. Réserve des frais et droits de mutation estimés».

Conformément à l'annexe C de l'A.R. du 13 juillet 2014, Home Invest Belgium subdivise la rubrique XVIII. en 4 sous rubriques reprenant les variations positives et négatives de la valeur des immeubles de placements et les variations positives ou négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. Les taux de 10%, 12,5% ou 2,5% sont appliqués pour les frais et droits de mutation conformément au chapitre précédent.

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.

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, conseillers juridiques), les assurances, la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts pendant la construction.

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, conseillers juridiques), les assurances, 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 SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'un montant correspondant à la différence entre la valeur de marché de l'immeuble et la valeur comptable du bien qui sera acquis dans la fusion et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion.

Produits

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simples sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

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

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

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

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 2014, à savoir :

IFRS 9 Instruments financiers : classification et évaluation qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2018

IFRS 14 Comptes de report réglementaires qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2016

IFRS 15 Produits des contrats avec les clients qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2016

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

Annexe 3 : INFORMATIONS SEGMENTEES

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 RESULTAT PAR REGION

2014	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	18 941 328	11 498 518	2 103 760	5 339 050	
III. Charges relatives à la location (+/-)	-183 360	-50 486	834	-22 982	-110 726
RESULTAT LOCATIF NET	18 757 968	11 448 033	2 104 594	5 316 068	-110 726
IV. Récupération de charges immobilières (+)	125 760	98 609	18 767	8 384	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	735 818	266 804	62 366	406 647	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 877 271	-1 142 167	-189 828	-545 276	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-15 982	-15 982			
RESULTAT IMMOBILIER	17 726 293	10 655 297	1 995 899	5 185 823	-110 726
IX. Frais techniques (-)	-1 240 741	-1 032 960	-49 256	-158 526	
X. Frais commerciaux (-)	-256 272	-172 832	-32 634	-50 806	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-113 423	-67 439	-7 575	-38 410	
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 922 621	-77 276	-13 032	-18 506	-2 813 807
XIII. Autres charges immobilières (-)	-147 343				-147 343
CHARGES IMMOBILIERES	-4 680 401	-1 350 507	-102 497	-266 247	-2 961 150
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 045 891	9 304 790	1 893 402	4 919 576	-3 071 876
XIV. Frais généraux de la société (-)	-945 034				-945 034
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-34 553				-34 553
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 066 304	9 304 790	1 893 402	4 919 576	-4 051 463
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	3 968 854	3 168 328		964 116	-163 590
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 990 080	6 975 122	204 781	-189 823	
RESULTAT D'EXPLOITATION	23 025 238	19 448 239	2 098 182	5 693 869	-4 215 053
XX. Revenus financiers (+)	94 499	85 401			9 099
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 999 979				-3 999 979
XXII. Autres charges financières (-)	-51 715				-51 715
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 107 691				-3 107 691
RESULTAT FINANCIER	-7 064 885	85 401			-7 150 285
RESULTAT AVANT IMPOT	15 960 353	19 533 640	2 098 182	5 693 869	-11 365 338
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-22 400				-22 400
IMPOT	-22 400				-22 400
RESULTAT NET	15 937 954	19 533 640	2 098 182	5 693 869	-11 387 738

COMPTE DE RESULTAT PAR REGION

2013	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	19 353 320	12 035 606	2 122 119	5 195 594	
III. Charges relatives à la location (+/-)	-252 403	-112 637	-12 013	-15 973	-111 780
RESULTAT LOCATIF NET	19 100 917	11 922 969	2 110 107	5 179 622	-111 780
IV. Récupération de charges immobilières (+)	90 977	65 745	2 195	23 036	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	662 528	261 312	59 131	342 085	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 021 064	-1 276 071	-165 919	-579 074	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-778	-797		19	
RESULTAT IMMOBILIER	17 832 578	10 973 157	2 005 514	4 965 688	-111 780
IX. Frais techniques (-)	-1 110 397	-1 012 033	-36 770	-177 961	116 367
X. Frais commerciaux (-)	-539 042	-389 467	-63 595	-119 000	33 020
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255 581	-216 825	-12 456	-29 565	3 266
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 557 758	-76 603	-6 280	-40 576	-2 434 299
XIII. Autres charges immobilières (-)	-25 566				-25 566
CHARGES IMMOBILIERES	-4 488 344	-1 694 929	-119 100	-367 103	-2 307 213
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 344 234	9 278 229	1 886 414	4 598 585	-2 418 993
XIV. Frais généraux de la société (-)	-682 319				-682 319
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-263 587				-263 587
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 398 328	9 278 229	1 886 414	4 598 585	-3 364 899
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 517 584	2 364 696		229 301	-76 413
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12 387 402	9 963 257	1 747 283	676 861	
RESULTAT D'EXPLOITATION	27 303 314	21 606 182	3 633 697	5 504 747	-3 441 312
XX. Revenus financiers (+)	101 768	90 766			11 001
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 035 036				-4 035 036
XXII. Autres charges financières (-)	-69 590				-69 590
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 501 542				1 501 542
RESULTAT FINANCIER	-2 501 317	90 766			-2 592 083
RESULTAT AVANT IMPOT	24 801 997	21 696 948	3 633 697	5 504 747	-6 033 395
XXIV. Impôts des sociétés (-)	105 340				105 340
IMPOT	105 340				105 340
RESULTAT NET	24 907 336	21 696 948	3 633 697	5 504 747	-5 928 056

COMPTE DE RESULTAT PAR TYPE

2014	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2.500.000€	Immeubles en bloc <2.500.000€	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	18 941 328	12 611 796	5 955 030	374 502	
III. Charges relatives à la location (+/-)	-183 360	-38 701	-37 031	3 098	-110 726
RESULTAT LOCATIF NET	18 757 968	12 573 095	5 917 999	377 600	-110 726
IV. Récupération de charges immobilières (+)	125 760	124 198	1 385	177	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	735 818	188 432	501 359	46 026	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 877 271	-1 271 564	-547 823	-57 885	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-15 982	-15 982			
RESULTAT IMMOBILIER	17 726 293	11 598 179	5 872 921	365 918	-110 726
IX. Frais techniques (-)	-1 240 741	-1 125 673	-85 349	-29 719	
X. Frais commerciaux (-)	-256 272	-256 126	10 086	-16 525	6 293
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-113 423	-84 252	-27 735	-1 436	
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 922 621	-90 509	-18 215		-2 813 898
XIII. Autres charges immobilières (-)	-147 343				-147 343
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 680 401	-1 556 559	-121 213	-47 681	-2 954 948
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 045 891	10 041 620	5 751 708	318 237	-3 065 674
XIV. Frais généraux de la société (-)	-945 034				-945 034
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-34 553				-34 553
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 066 304	10 041 620	5 751 708	318 237	-4 045 261
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	3 968 854	1 885 126	982 468		1 101 260
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 990 080	7 653 972	-289 742	-374 151	
RESULTAT D'EXPLOITATION	23 025 238	19 580 718	6 444 434	-55 913	-2 944 001
XX. Revenus financiers (+)	94 499			85 401	9 099
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 999 979				-3 999 979
XXII. Autres charges financières (-)	-51 715				-51 715
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 107 691				-3 107 691
RESULTAT FINANCIER	-7 064 885			85 401	-7 150 285
RESULTAT AVANT IMPOT	15 960 353	19 580 718	6 444 434	29 487	-10 094 287
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-22 400				-22 400
IMPOT	-22 400				-22 400
RESULTAT NET	15 937 954	19 580 718	6 444 434	29 487	-10 116 686

COMPTE DE RESULTAT PAR TYPE

2013	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2.500.000€	Immeubles en bloc <2.500.000€	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	19 353 320	13 213 019	5 765 258	375 043	
III. Charges relatives à la location (+/-)	-252 403	-92 086	-50 975	2 438	-111 780
RESULTAT LOCATIF NET	19 100 917	13 120 933	5 714 283	377 481	-111 780
IV. Récupération de charges immobilières (+)	90 977	82 265	8 535	177	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	662 528	171 886	444 616	46 026	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 021 064	-1 345 023	-618 156	-57 885	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-778	-778			
RESULTAT IMMOBILIER	17 832 578	12 029 282	5 549 277	365 799	-111 780
IX. Frais techniques (-)	-1 110 397	-1 096 278	-100 767	-29 719	116 367
X. Frais commerciaux (-)	-539 042	-523 548	-31 988	-16 525	33 020
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255 581	-257 684	273	-1 436	3 266
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 557 758	-81 437	-42 022		-2 434 299
XIII. Autres charges immobilières (-)	-25 566				-25 566
CHARGES IMMOBILIERES	-4 488 344	-1 958 946	-174 504	-47 681	-2 307 213
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 344 234	10 070 336	5 374 773	318 118	-2 418 993
XIV. Frais généraux de la société (-)	-682 319				-682 319
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-263 587				-263 587
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 398 328	10 070 336	5 374 773	318 118	-3 364 899
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 517 584	2 593 996			-76 413
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12 387 402	11 905 487	333 193	148 721	
RESULTAT D'EXPLOITATION	27 303 314	24 569 820	5 707 967	466 839	-3 441 312
XX. Revenus financiers (+)	101 768			90 766	11 001
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 035 036				-4 035 036
XXII. Autres charges financières (-)	-69 590				-69 590
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 501 542				1 501 542
RESULTAT FINANCIER	-2 501 317			90 766	-2 592 083
RESULTAT AVANT IMPOT	24 801 997	24 569 820	5 707 967	557 606	-6 033 395
XXIV. Impôts des sociétés (-)	105 340				105 340
IMPOT	105 340				105 340
RESULTAT NET	24 907 336	24 569 820	5 707 967	557 606	-5 928 056

BILAN PAR TYPE DE BIENS

2014	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2.500.000€	Immeubles en bloc <2.500.000€	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	282 557 321	217 683 469	60 560 195	4 313 657	
Immeubles de placement -Projets de développement	33 935 640	30 408 323	3 527 317		
Actifs détenus en vue de la vente	5 810 465	5 810 465			
Créances de location financement	964 515			964 515	
Autres actifs	8 513 230				8 513 230
TOTAL DE L'ACTIF	331 781 170	253 902 257	64 087 512	5 278 171	8 513 230
Pourcentage par secteur	100,00%	76,53%	19,32%	1,59%	2,57%
Capitaux propres	208 224 230				208 224 230
Passifs	123 556 941				123 556 941
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	331 781 170				331 781 170

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

2014	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2.500.000€	Immeubles en bloc <2.500.000€	Non affecté
Immeubles de placement					
Investissements	1 724 410	1 427 358	168 932	128 120	
Autres immobilisations corporelles					
Investissements	476 716				476 716
Amortissements	-285 743				-285 743
Immobilisations incorporelles					
Investissements	43 778				43 778
Amortissements	-31 887				-31 887

BILAN PAR REGION

2014	Total Consolidé	Région Bruxelles	Région Flama	Région Wallon	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	282 557 321	178 543 837	36 914 257	67 099 226	
Immeubles de placement -Projets de développement	33 935 640	30 408 323	3 527 317		
Actifs détenus en vue de la vente	5 810 465	1 850 667	1 310 909	2 648 889	
Créances de location financement	964 515	964 515			
Autres actifs	8 513 230				8 513 230
TOTAL DE L'ACTIF	331 781 170	211 767 342	41 752 483	69 748 115	8 513 230
Pourcentage par secteur	100,00%	63,83%	12,58%	21,02%	2,57%
Capitaux propres	208 224 230				208 224 230
Passifs	123 556 941				123 556 941
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	331 781 170				331 781 170

BILAN PAR TYPE DE BIENS

2013	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2.500.000€	Immeubles en bloc <2.500.000€	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	290 438 658	207 485 883	77 489 785	5 462 990	
Immeubles de placement -Projets de développement	16 315 294	16 315 294			
Actifs détenus en vue de la vente	9 402 061	9 402 061			
Créances de location financement	1 076 752			1 076 752	
Autres actifs	7 867 078				7 867 078
TOTAL DE L'ACTIF	325 099 843	233 203 237	77 489 785	6 539 742	7 867 078
Pourcentage par secteur	100,00%	71,73%	23,84%	2,01%	2,42%
Capitaux propres	195 025 808				195 025 808
Passifs	130 074 035				130 074 035
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	325 099 843				325 099 843

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS

2013	Total Consolidé	Immeubles à la découpe	Immeubles en bloc >2.500.000€	Immeubles en bloc <2.500.000€	Non affecté
Immeubles de placement					
Investissements	796 094	663 986	114 275	17 833	
Autres immobilisations corporelles					
Investissements	310 325				310 325
Amortissements	-187 422				-187 422
Immobilisations incorporelles					
Investissements	43 778				43 778
Amortissements	-27 729				-27 729

BILAN PAR REGION

2013	Total Consolidé	Région Bruxelles	Région Flandre	Région Wallonie	Non affecté
Immeubles de placement en exploitation	290 438 658	185 206 341	36 503 880	68 728 436	
Immeubles de placement -Projets de développement	16 315 294	16 315 294			
Actifs détenus en vue de la vente	9 402 061	5 239 111	1 452 727	2 710 222	
Créances de location financement	1 076 752	1 076 752			
Autres actifs	7 867 078				7 867 078
TOTAL DE L'ACTIF	325 099 843	207 837 498	37 956 607	71 438 658	7 867 078
Pourcentage par secteur	100,00%	63,93%	11,68%	21,97%	2,42%
Capitaux propres	195 025 808				195 025 808
Passifs	130 074 035				130 074 035
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	325 099 843				325 099 843

Annexe 4 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

COMPTE DE RESULTAT	2014	2013
I. Revenus locatifs (+)		
A. Loyers	18 918 956	19 296 421
B. Revenus garantis	0	24 660
C. Gratuités locatives	-92 206	-49 539
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	114 578	81 779
III. Charges relatives à la location (+/-)		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-111 801	-101 579
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-182 285	-275 557
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	110 726	124 733
RESULTAT LOCATIF NET	18 757 968	19 100 917

Les revenus locatifs marquent une diminution consécutivement aux ventes réalisées en cours d'année et à la vacance locative de certains immeubles destinés à être rénovés de manière approfondie à court terme.

Annexe 5 : RESULTAT IMMOBILIER

	2014	2013
RESULTAT LOCATIF NET	18 757 968	19 100 917
IV. Récupération de charges immobilières (+)		
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	125 760	90 977
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	79 257	50 435
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	656 560	612 093
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)		
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-15 982	-778
TOTAL	-1 031 676	-1 268 338
RESULTAT IMMOBILIER	17 726 293	17 832 578

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

	2014	2013
IX. Frais techniques (-)		
A. Frais techniques récurrents		
1. Réparations	-1 117 322	-1 104 364
3. Primes d'assurances	-133 947	-105 509
B. Frais techniques non récurrents		
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	-7 774	72 156
2. Sinistres	18 302	27 321
TOTAL	-1 240 741	-1 110 397

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

	2014	2013
X. Frais commerciaux (-)		
A. Commissions d'agence	-222 681	-315 364
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	-33 591	-223 678
TOTAL	-256 272	-539 042

La diminution des frais de commercialisation s'explique par l'insourcing courant 2013 de diverses activités de base. La société a procédé au recrutement d'un employé chargé de commercialiser les biens disponibles à la location sur une partie du portefeuille bruxellois.

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

	2014	2013
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-113 423	-255 581
XII. Frais de gestion immobilière (-)		
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-106 791	-135 263
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2 815 830	-2 422 495
XIII. Autres charges immobilières (-)	-147 343	-25 566
TOTAL	-3 183 388	-2 838 905
CHARGES IMMOBILIERES	-4 680 401	-4 488 344
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 045 891	13 344 234

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

	2014	2013
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 045 891	13 344 234
XIV. Frais généraux de la société (-)	-945 034	-682 319
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-34 553	-263 587
TOTAL	-979 587	-945 906
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 066 304	12 398 328

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 payée dans le cadre d'un dossier d'arbitrage 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

	2014	2013
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 066 304	12 398 328
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)		
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	31 625 911	10 305 547
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-27 657 056	-7 787 963
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	10 501 249	16 081 696
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1 957 699	-557 643
C. Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	178 988	42 979
D. Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1 732 459	-3 179 631
TOTAL	10 958 934	14 904 985
RESULTAT D'EXPLOITATION	23 025 238	27 303 314

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des ventes d'immeubles. 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 13 §1^{er} - 1^o de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 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 31/12/2014, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 4 961 935 (par rapport à la valeur d'acquisition) tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 3 968 854.

Annexe 11 : REVENUS FINANCIERS

	2014	2013
XX. Revenus financiers (+)		
A. Intérêts et dividendes perçus	9 099	11 001
B. Redevances de location-financement et similaires	85 401	90 766
TOTAL	94 499	101 768

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

	2014	2013
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-2 431 097	-1 796 250
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	-1 568 881	-2 238 786
TOTAL	-3 999 979	-4 035 036

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. 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

	2014	2013
XXII. Autres charges financières (-)		
A. Frais bancaires et autres commissions	-49 732	-64 994
D. Autres	-1 983	-4 596
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	-3 107 691	1 501 542
TOTAL	-3 157 423	1 436 548
RESULTAT FINANCIER	-7 064 885	-2 501 317
RESULTAT AVANT IMPOT	15 960 353	24 801 997

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. En 2014, vu l'évolution à la baisse des taux d'intérêts sur les marchés financiers, les IRS dont disposent Home Invest Belgium avaient une variation de juste valeur négative de - € 3 107 691. Cette charge purement latente n'est valable que dans l'hypothèse où la SIR ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits et est annulée dans le calcul du résultat distribuable.

Annexe 14 : IMPOTS SUR RESULTAT

	2014	2013
RESULTAT AVANT IMPOT	15 960 353	24 801 997
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-22 400	105 340
IMPOT	-22 400	105 340
RESULTAT NET	15 937 954	24 907 336

Les SIR 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.

Annexe 15 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2014	2013
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	16 049	5 808
1. Valeur brute	43 778	30 250
2. Cumul des amortissements (-)	-27 729	-24 442
Investissements	0	13 528
Amortissements (-)	-4 158	-3 287
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	11 891	16 049
1. Valeur brute	43 778	43 778
2. Cumul des amortissements (-)	-31 887	-27 729

Les immobilisations incorporelles concernent exclusivement le software immobilier WinIris. 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

	2014	2013
Immeubles de placement, solde en début d'exercice	306 753 952	242 718 209
Projets de développement		
Solde en début de période	16 315 294	882 568
Investissements - projets de développement	16 025 422	16 317 716
Autres retraits	-3 535 151	0
Projets de développement réceptionnés	0	-884 990
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	5 130 075	
Solde en fin de période	33 935 640	16 315 294
Immeubles de placement en exploitation		
Solde en début de période	290 438 658	241 835 640
Immeubles en cours de construction achevés	0	884 990
Acquisitions d'immeubles	3 934 482	34 375 000
Dépenses ultérieures capitalisées	1 724 410	796 094
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	6 990 080	12 387 402
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-20 530 309	159 532
Solde en fin de période	282 557 321	290 438 658
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	316 492 961	306 753 952

	2014	2013
Immeubles de placement	282 557 321	290 438 658
Projets de développement	33 935 640	16 315 294
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	316 492 961	306 753 952

Les projets de développement à la clôture de l'exercice 2014 sont commentés en détail dans le Rapport de gestion et le Rapport immobilier. A noter la vente du projet « Montoyer » pour € 3 535 151 dans la ligne autre retrait.

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 2014 s'élève à € 316 492 961, 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 2013 et 2014:	
Immeubles de placements au 31/12/2013	306 753 952
Acquisitions et investissements	26 814 389
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-24 065 460
Profits résultant d'ajustements de la juste valeur	6 990 080
Immeubles de placement au 31/12/2014	316 492 961

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 m ² par an	Moyenne pondérée de €113/m ² (fourchette entre : €21/m ² et €217/m ²)	Moyenne pondérée de €145/m ² (fourchette entre : €105/m ² et €348/m ²)	Moyenne pondérée de €91/m ² (fourchette entre : €47/m ² et €170/m ²)
Valeur locative estimée par m ² par an	Moyenne pondérée de €114/m ² (fourchette entre : €46/m ² et €168/m ²)	Moyenne pondérée de €131/m ² (fourchette entre : €99/m ² et €275/m ²)	Moyenne pondérée de €92/m ² (fourchette entre : €65/m ² et €200/m 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 et sur le marché immobilier.

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

	2014	2013
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	46 259	102 865
1. Valeur brute	310 325	275 879
2. Cumul des amortissements (-)	-187 422	-113 904
Investissements	166 392	34 446
Amortissements (-)	-98 321	-73 519
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	190 973	122 902
1. Valeur brute	476 716	310 325
2. Cumul des amortissements (-)	-285 743	-187 422

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

D. Autres immobilisations corporelles	2014	2013
a. Immobilisations à usage propre	190 973	122 902

Annexe 19 : CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT

	2014	2013
Créances à plus de 5 ans	391 187	391 187
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	453 841	573 328
Créances à moins d'un an	119 486	112 237
TOTAL	964 515	1 076 752

Les créances de location financement se rapportent aux immeubles Rue de Belgrade à Forest et Résidence Lemaire à Molenbeek.

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 31/12/2014 :
 - créances à court et à long terme : € 646 633,57
 - option d'achat : € 297 777,78 (juste valeur)
- **Résidence Lemaire** : leasing immobilier (déc. 2003-nov. 2018) ;
Valorisation au 31/12/2014 :
 - créances à court et à long terme : € 317 881,21
 - option d'achat : € 112 888,89 (juste valeur)

Annexe 20 : ACTIFS VENDUS ET DETENUS EN VUE DE LA VENTE

	2014	2013
Prix de vente net (hors frais)	31 625 911	10 305 547
Dernière Juste valeur	-27 657 056	-7 787 963
Plus value réalisée	3 968 854	2 517 584
Plus value réalisée distribuable	4 961 935	2 844 237

Le solde des immeubles détenus en vue de la vente est le suivant :

Actifs détenus en vue de la vente

A. Actifs détenus en vue de la vente	2014	2013
a. Immeubles de placement	5 810 465	9 402 061

Annexe 21 : CREANCES

	2014	2013
Locataires	1 412 639	763 390
Autres	-98 020	0
Ventes réalisées	1 379 422	2 436 083
TOTAL	2 694 041	3 199 473

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 2014, Home Invest Belgium dispose au 31/12/2014 de créances à concurrence de € 1 379 422 qui seront payées début 2015, lors de la passation des actes notariés de vente.

E. Créances fiscales et autres actifs courants	2014	2013
a. Impôts	14 509	7 487
c. Autres	298 483	289 483
TOTAL	312 992	296 970

Les fonds de roulement mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement est repris dans la rubrique c. Autres.

Annexe 22 : TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

	2014	2013
Argent en caisse	10 564	9 366
Soldes bancaires	4 915 334	3 873 373
TOTAL	4 925 898	3 882 740

Annexe 23 : COMPTES DE REGULARISATION

	2014	2013
Revenus immobiliers courus non échus	9 735	10 408
Charges immobilières payées d'avance	9 423	10 813
Autres	288 837	251 712
TOTAL A L'ACTIF	307 995	272 933 #:
Revenus immobiliers perçus d'avance	337 882	372 805
Intérêts et autres charges courus non échus	1 307 003	436 090
Autres	4 769	0
TOTAL AU PASSIF	1 649 654	808 895 #:

Les intérêts et autres charges courus non échus progressent significativement et ce consécutivement à l'opération réalisée en juin 2014 avec le placement obligataire réalisé. La 1^{ère} échéance payable en juin 2015 est prise prorata temporis dans les comptes au 31 décembre 2014, expliquant la progression significative des intérêts courus non échus entre 2013 et 2014. Pour plus de détail, nous vous renvoyons à l'annexe 24 et au Rapport de gestion.

Annexe 24 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

E. Actifs financiers non courants	2014	2013
a. Actifs détenus jusqu'à leur échéance		
4. Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		-23
5. Autres	2 000	2 000
e. Autres	67 440	74 035
TOTAL	69 440	76 012

I. Passifs non courants	2014	2013
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	70 000 000	75 000 000
c. Autres		
1. Autres emprunts	39 627 454	0
C. Autres passifs financiers non courants		
a. Instruments de couverture autorisés	8 006 364	4 471 529
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	0	46 750 000
c. Autres		
2. Garanties locatives reçues	644 327	632 687

Les autres emprunts de 39 627 454 correspondent au placement obligataire net des frais réalisé en juin 2014 et plus amplement détaillé dans le Rapport de gestion. Il vise entre autre à remplacer les crédits bancaires qui venaient à échéance en 2014 et donc repris dans les passifs courants de l'exercice 2013.

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS détaillés ci-dessous. Les taux d'intérêts et les anticipations du marché ayant continués à descendre tout au long de l'année 2014, cette juste valeur négative a continué à progresser pour s'établir à 8 006 364 à la clôture de l'exercice.

I. Passifs non courants	2014	2013
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
1. Fournisseurs	1 580 699	1 066 295
2. Locataires	1 417 167	795 708
3. Impôts, rémunérations et charges sociales	511 623	428 187

Les chiffres repris dans le tableau ci-après ont trait uniquement aux dettes envers les établissements financiers :

	2014	2013
Dettes financières courantes à 1 an au plus	0	46 750 000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	50 000 000	50 000 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	59 627 454	25 000 000
TOTAL	109 627 454	121 750 000

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédits ouvertes auprès de chaque banquier et la maturité moyenne. Aucune ligne contractée ne vient à échéance en 2015.

Financements	Montants des lignes confirmées	Utilisation	Duration moyenne
Financements bancaires	105 000 000	70 000 000	3 ans et 7 mois
Belfius	25 000 000	25 000 000	4 ans et 1 mois
BNP Paribas Fortis	25 000 000	0	3 ans et 5 mois
ING	30 000 000	20 000 000	3 ans et 9 mois
Bayerische Landesbank	15 000 000	15 000 000	2 ans et 11 mois
Degroof	10 000 000	10 000 000	3 ans et 4 mois
Financements obligataires	40 000 000	40 000 000	9 ans et 6 mois
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	9 ans et 6 mois
TOTAL	145 000 000	110 000 000	5 ans et 2 mois

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 2014, le montant total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 100 000 000 comme repris dans le tableau ci-dessous.

Instruments de couverture	Montants des instruments de couverture	Duration moyenne
Belfius	35 000 000	5 ans et 6 mois
BNP Paribas Fortis	25 000 000	3 ans et 5 mois
ING	40 000 000	4 ans et 8 mois
Couverture type IRS	100 000 000	4 ans et 8 mois

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager un **taux d'intérêt moyen de 3,63%** sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures comprises, comparé à 3,52% et 3,53% sur les exercices précédents.

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.

A la date de clôture de l'exercice 2014, le total des couvertures représentent un montant supérieur aux crédits bancaires prélevés (€ 100mio pour € 70mio). Cette situation est consécutive à l'arbitrage important sur le portefeuille immobilier non résidentiel et ce afin de répondre à l'exigence du ratio de 80% résidentiel afin de bénéficier du taux réduit de précompte mobilier de 15%. Pour mémoire, Home Invest Belgium ne place pas les fonds récoltés mais diminue temporairement ces lignes de crédit prélevées. Il en résulte donc une sur couverture importante à la clôture de l'exercice qui devrait se résorber courant 2015, d'une part par la mise en paiement du dividende et d'autre part l'acquisition et le développement de nouveaux immeubles qui nécessiteront le prélèvement des lignes de crédit négociées.

A la date de clôture de l'exercice 2014, le total des couvertures représentent un montant supérieur aux crédits bancaires prélevés (€ 100mio pour € 70mio). Cette situation est consécutive à l'arbitrage important sur le portefeuille immobilier non résidentiel et ce afin de répondre à l'exigence du ratio de 80% résidentiel afin de bénéficier du taux réduit de précompte mobilier de 15%. Pour mémoire, Home Invest Belgium ne place pas les fonds récoltés mais diminue temporairement ces lignes de crédit prélevées. Il en résulte donc une sur couverture

importante à la clôture de l'exercice qui devrait se résorber courant 2015, d'une part par la mise en paiement du dividende et d'autre part l'acquisition et le développement de nouveaux immeubles qui nécessiteront le prélèvement des lignes de crédit négociées.

Comptabilisation :

Conformément à l'IAS39, au 31 décembre 2014, 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 - € 8 006 364. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant:

Juste valeur des instruments financiers au 31/12/2014	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	-1 098 342		
Instruments inefficaces (variation 2014)		-2 886 261	
Instruments inefficaces à la clôture précédente ⁽¹⁾			-3 800 331
IRS déclarés efficaces en 2011 et:			
- reclassés antérieurement comme inefficaces		-55 729	
- variation 2014 ⁽²⁾		-165 701	
TOTAL	-1 098 342	-3 107 691	-3 800 331
TOTAL GENERAL		-8 006 364	

(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 IRS concernés étant déclarés inefficaces, la variation de la juste valeur sur l'exercice 2014 est reprise intégralement en compte de résultat.

Le reclassement de 55 729 concerne des IRS déclarés efficaces en 2011 et reclassés progressivement sur les exercices 2012, 2013 et 2014 comme inefficaces.

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières non courantes et courantes. Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti ce qui correspond à la juste valeur

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 DETTES COURANTES

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	2014	2013
Fournisseurs	1 580 699	1 066 295
Locataires	1 417 167	795 708
Fiscales, salariales et sociales	511 623	428 187
TOTAL	3 509 489	2 290 190

AUTRES PASSIFS COURANTS	2014	2013
Dividendes	36 346	47 327
Autres	83 308	73 407
TOTAL	119 654	120 734

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
04/07/1980	1 250 000	Constitution de la S.A. Philadelphia	BEF 1.000	1 250
05/06/1905	6 000 000	Augmentation du capital	BEF 1.000	6 000
13/04/1999	-	Nouvelle représentation du capital (par division)	-	26 115
01/06/1999	1 373 650 000	Apports en nature d'immeubles et ...	-	-
01/06/1999	10 931	...augmentation de capital en espèces (arrondis)	BEF 1.411,89	972 919
01/06/1999	1 500 000	Fusion par absorption de la S.A. Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706	Réduction du capital par apurement des pertes	-	-
Total au 01/06/1999	32 493 343			1 103 362
09/04/2001	62 000	Fusion par absorption de la S.A. Mons Real Estate	32,00	35 304
Total au 31/05/2001	32 555 343			1 138 666
31/05/2002	151 744	Fusion par absorption de la S.A. Les Résidences du Quartier Européen	34,78	4 471
Total au 31/05/2002	32 707 087			1 143 137
Total au 31/05/2003	32 707 087			1 143 137
15/12/2003	5 118 338	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	44,13	178 890
15/12/2003	4 116 713	Apport en nature d'immeubles par TRANSGA	44,13	143 882
15/12/2003	7 861	Incorporation d'une partie du compte Primes d'émission	-	-
Total au 31/05/2004	41 950 000			1 465 909
12/05/2005	3 472	Fusion par absorption de la S.A. 205 Rue Belliard	51,01	3 220
12/05/2005	4 738	Fusion par absorption de la S.A. Patroonshuis	51,01	3 324
Total au 31/12/2005	41 958 210			1 472 453
22/05/2006	915 214	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange	50,32	76 000
05/10/2006	9 978 110	1ère augmentation de Capital	51,00	360 378
13/10/2006	7 171 221	2ème augmentation de Capital	51,00	259 002
Total au 31/12/2006	60 022 756			2 167 833
24/05/2007	275 043	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière Van Volxem	57,90	5 000
24/05/2007	3 186	Fusion par absorption de la S.A. Investim	57,90	5 824
Total au 31/12/2007	60 300 985			2 178 657
23/05/2008	10 062 486	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	50,00	622 632
23/05/2008	29 000	Fusion par absorption de la S.A. JBS	50,00	2 088
Total au 31/12/2008	70 392 471			2 803 377
29/05/2009	1 246 938	Fusion par absorption de la S.A. Les Erables Invest	49,55	25 165
Total au 31/12/2009	71 639 409			2 828 542
Total au 31/12/2010	71 639 409			2 828 542
31/01/2011	122 709	Fusion par scission partielle de la S.A. Masada	59,72	102 792
23/12/2011	5 585	Fusion par scission mixte de la S.A. URBIS	63,32	6 318
23/12/2011	2 633 519	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	62,91	118 491
Total au 31/12/2011	74 401 222			3 056 143
Total au 31/12/2012	74 401 222			3 056 143
Total au 31/12/2013	74 401 222			3 056 143
11/06/2014	2 548 073	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	79,85	104 666
Total au 31/12/2014	76 949 295			3 160 809

Au 31/12/2014, 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.

Capitaux propres	2014	2013
A. Capital		
a. Capital souscrit	76 949 295	74 401 222
b. Frais d'augmentation de capital	-950 240	-931 552
B. Primes d'émission	24 903 199	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	103 516 959	90 909 201
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-27 561 611	-25 730 630
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 (+/-)	-1 098 342	-671 198
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	15 926 094	12 446 842
D. Résultat net de l'exercice	15 937 954	24 907 336
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	208 224 230	195 025 808

Annexe 27 : PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2014				
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2014
Home Invest Development S.A.	0466.151.118	Belgique	100%	31/12/2014
Charlent 53 Freehold Sprl	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2014
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

Toutes les sociétés faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, Boulevard de la Woluwe 60 à 1200 Bruxelles.

Au 31 décembre 2014, 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.

Comptes Statutaires²

BILAN STATUTAIRE

ACTIF	2014	2013
I. Actifs non courants	317 584 120	308 169 430
B. Immobilisations incorporelles	11 891	16 049
C. Immeubles de placement	316 176 958	306 753 952
D. Autres immobilisations corporelles	190 973	122 902
E. Actifs financiers non courants	359 269	312 013
F. Créances de location-financement	845 029	964 515
II. Actifs courants	15 396 766	19 038 013
A. Actifs détenus en vue de la vente	5 810 465	9 402 061
C. Créances de location-financement	119 486	112 237
D. Créances commerciales	2 970 243	3 401 531
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 426 159	2 243 210
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 762 418	3 606 043
G. Comptes de régularisation	307 995	272 933
TOTAL DE L'ACTIF	332 980 886	327 207 444
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	75 999 055	73 469 670
B. Primes d'émission	24 903 199	19 093 664
C. Réserves	92 205 592	78 420 044
D. Résultat net de l'exercice	15 951 735	24 909 192
CAPITAUX PROPRES	209 059 581	195 892 570
PASSIF		
I. Passifs non courants	117 633 818	79 471 529
B. Dettes financières non courantes	109 627 454	75 000 000
a. Etablissements de crédit	70 000 000	75 000 000
c. Autres	39 627 454	0
C. Autres passifs financiers non courants	8 006 364	4 471 529
II. Passifs courants	6 287 487	51 843 344
B. Dettes financières courantes	644 327	47 382 687
a. Etablissements de crédit	0	46 750 000
c. Autres	644 327	632 687
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 873 683	2 569 866
b. Autres	3 873 683	2 569 866
E. Autres passifs courants	119 823	1 081 897
F. Comptes de régularisation	1 649 654	808 895
PASSIF	123 921 305	131 314 873
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	332 980 886	327 207 444

² 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 RESULTAT STATUTAIRE

	2014	2013
I. Revenus locatifs (+)	18 941 328	19 353 320
III. Charges relatives à la location (+/-)	-183 360	-252 403
RESULTAT LOCATIF NET	18 757 968	19 100 917
IV. Récupération de charges immobilières (+)	125 760	90 977
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	735 818	662 528
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-15 982	-778
RESULTAT IMMOBILIER	17 726 293	17 832 578
IX. Frais techniques (-)	-1 240 741	-1 110 397
X. Frais commerciaux (-)	-256 272	-539 042
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-113 423	-255 581
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 945 380	-2 605 048
XIII. Autres charges immobilières (-)	-147 343	-25 566
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 703 160	-4 535 634
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 023 132	13 296 944
XIV. Frais généraux de la société (-)	-945 034	-682 319
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-34 553	-263 587
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 043 545	12 351 038
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	3 968 854	2 517 584
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 990 080	12 387 402
RESULTAT D'EXPLOITATION	23 002 479	27 256 024
XX. Revenus financiers (+)	129 704	150 219
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-3 999 979	-4 035 036
XXII. Autres charges financières (-)	-50 379	-68 673
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 107 691	1 501 542
RESULTAT FINANCIER	-7 028 344	-2 451 948
RESULTAT AVANT IMPOT	15 974 135	24 804 076
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-22 400	105 117
IMPOT	-22 400	105 117
RESULTAT NET	15 951 735	24 909 192

Affectations et prélèvements	2014	2013
A. Résultat net	15 951 735	24 909 192
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	-8 543 550	-15 524 054
- réalisation de biens immobiliers	995 540	326 653
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	1 553 471	3 136 652
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	1 722 709	-2 151 943
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	0	-9 198 181
D. Rémunération du capital - autre que C	-11 679 905	-1 498 319

- Reprises de Réductions de valeur	-110 726	-124 733
+/- Autres éléments non monétaires	3 107 691	-1 501 542
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-3 968 854	-2 517 584
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-6 990 080	-12 387 402
Résultat corrigé (A)	8 172 051	8 653 490
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)	4 961 935	2 844 237
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	4 961 935	2 844 237
TOTAL (A+B)	13 133 986	11 497 726
80% suivant article 13, §1er, al.1er	10 507 189	9 198 181
Diminution nette de l'endettement	-11 769 162	0
Distribution minimum requise par l'Art 13	0	9 198 181

Compte tenu de la diminution de l'endettement au cours de l'exercice 2014 (passant de € 126 034 449 en 2013 à € 114 265 287 en 2014 soit une diminution de € 11 769 162), Home Invest Belgium n'est pas tenu à la distribution d'un dividende pour l'exercice 2014.

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 € 14,7 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende:	197 379 676
Schéma de calcul du montant visé à l'article 13 § 1er al. 6	
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	75 999 055
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	24 903 199
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	111 923 330
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-29 115 082
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 (+/-)	-1 098 342
Réserve légale (+)	98 778
TOTAL	182 710 938
Différence:	14 668 739

Rapports du Commissaire

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale de la société HOME INVEST BELGIUM SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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 2014 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 SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, 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 331.781.170 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 15.937.954.

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, 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 fraude 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 fournis 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 fraude 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 d'audit 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 les 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 2014, 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 traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le xx/03/2015

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.

7 DOCUMENT PERMANENT

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination sociale	Home Invest Belgium SA, Société Immobilière Réglementée publique (SIR)
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 du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3). Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 25 septembre 2014 (publié aux annexes du Moniteur belge le 23 octobre 2014, sous les numéros 0194102 et 0194103).
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. La société a pour objet exclusif de mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs.
Changements de l'objet social	La société ne peut apporter de changement à son objet social, qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux SIR.
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} 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 francophone 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 francophone 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 du 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 SOCIAL

Capital émis	<p>Au 31 décembre 2014, le capital social s'élève à € 76 949 294,75. Il est représenté par 3 160 809 actions sans désignation de valeur nominale. Le capital social est entièrement libéré.</p>
Capital autorisé	<p>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 2014, le solde du capital autorisé s'élève à € 74 401 221,91.</p>

STATUTS COORDONNÉS - EXTRAITS

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site www.homeinvestbelgium.be.

Objet social (article 3 des statuts)	<p>3.1. La société a pour objet exclusif de :</p> <p>(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et</p> <p>(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.</p>
--------------------------------------	--

	<p>Par bien immobilier, on entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ; ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ; iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ; iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ; v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ; vi. les actions de sicafi publiques ; vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ; viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ; ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ; x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006. <p>Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.</p> <p>3.2. À titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.</p> <p>Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.</p> <p>3.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).</p> <p>3.4. La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes</p>
--	---

	<p>affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.</p>
Interdictions (article 4 des statuts)	<p>La société ne peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ; b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ; c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ; d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.
Capital autorisé (article 6.3. des statuts)	<p>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.</p> <p>Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre deux mille onze.</p> <p>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.</p> <p>Le droit de souscription préférentielle des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 6.5. des statuts.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Acquisition d'actions propres (article 6.4.)	<p>La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.</p> <p>Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre 2011,</p>

des statuts)	<p>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 par action 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.</p> <p>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 lui éviter 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Augmentation de capital (article 6.5. - 6.6. des statuts)	<p><u>Article 6.5. Augmentation de capital par souscription en espèces</u></p> <p>En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice à l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés et de la réglementation SIR, 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 réglementation SIR :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Sans préjudice à l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés et de la réglementation SIR, 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.</p>
	<p><u>Article 6.6. Augmentation de capital par apport en nature</u></p> <p>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.</p> <p>6.6.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte

	<p>d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.</p> <p>À cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;</p> <p>3° sauf si le prix d'émission ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport, en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et</p> <p>4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.</p> <p>6.6.2. Les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.</p> <p>6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera, conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées 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.</p>
	<p><u>Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle</u></p> <p>Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10% ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le Conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le Commissaire dans un rapport distinct.</p> <p>Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le Conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.</p> <p>Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1^{er} est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois ; toutes les autres obligations sont d'application.</p> <p>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.</p> <p><u>Article 6.8. Réduction du capital</u></p> <p>La société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.</p>

<p>Actions (article 7.1. des statuts)</p>	<p>Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée. Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale. La société pourra émettre des actions dématérialisées par augmentation du capital ou par échange d'actions existantes nominatives. Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées. La société pourra créer plusieurs catégories d'actions. Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège social de la société. La propriété de ces actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires. Toute cession de ces actions ne deviendra effective qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires. Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.</p>
<p>Autres titres (article 7.2. des statuts)</p>	<p>À l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière, notamment celles résultant de la réglementation SIR, la société peut émettre d'autres titres conformément à l'article 460 du Code des Sociétés.</p>
<p>Déclaration de transparence (article 8 des statuts)</p>	<p>Les actions de la société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR. Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et conformément à la réglementation SIR, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres titres conférant le droit de vote, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la FSMA, le pourcentage et le nombre de droits de vote existants qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces titres atteignent soit trois pour cent (3%), soit cinq pour cent (5%), soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existants à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés au deuxième alinéa.</p>
<p>Composition du Conseil d'administration (article 9 des statuts)</p>	<p>La société est administrée par un Conseil composé d'au moins trois administrateurs et de maximum neuf 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 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</p>

	<p>fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire.</p> <p>Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.</p> <p>La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).</p>
Direction effective (article 12 des statuts)	<p>Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la société est confiée à deux personnes physiques au moins.</p> <p>Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.</p> <p>La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).</p>
Représentation de la société (article 13 des statuts)	<p>La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est 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.</p> <p>La société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission.</p> <p>La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le Conseil d'administration.</p> <p>Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées générales des actionnaires et des réunions du Conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du Conseil d'administration.</p>
Assemblée générale (article 23 des statuts)	<p>Une Assemblée générale, appelée « Assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'Assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.</p> <p>Une Assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.</p> <p>Ces Assemblées générales peuvent être convoquées par le Conseil d'administration ou par le(s) Commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.</p> <p>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.</p>
Convocation et participation à l'Assemblée (article 24 des statuts)	<p>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 au Moniteur belge et ce, au moins trente jours avant l'assemblée. À l'exception des Assemblées générales annuelles qui ont lieu à l'endroit, à la date et à l'heure mentionnés 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 soit mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième Assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'Assemblée générale.</p> <p>La convocation contient l'ordre du jour de l'Assemblée et les propositions de</p>

	<p>décisions. Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l'Assemblée une convocation par pli recommandé ou, en cas de demande expresse et écrite, par courrier ordinaire.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour pouvoir être admis à l'Assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédant l'Assemblée générale, à minuit (heure belge) (ci-après « la date d'enregistrement »), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, peu importe le nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'Assemblée générale.</p> <p>Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'Assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'Assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'Assemblée.</p> <p>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.</p>
<p>Vote par procuration - vote par correspondance (article 25 des statuts)</p>	<p>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.</p> <p>Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.</p> <p>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.</p>
<p>Nombre de voix - abstention (article 29 des statuts)</p>	<p>Une action donne droit à une voix.</p>

<p>Dissolution - liquidation (article 39 des statuts)</p>	<p>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 par le tribunal de commerce.</p> <p>À défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des Sociétés.</p> <p>L'Assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).</p> <p>La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.</p>
---	---

LA SIR ET SON RÉGIME 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.

SIR

Adoption du statut de SIR

Le 1^{er} septembre 2014, la FSMA (l'Autorité des Services et Marchés Financiers) a agréé Home Invest Belgium en qualité de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique et a approuvé l'ensemble des documents établis par la société dans ce cadre, sous réserve de l'approbation de ce changement de statut par l'Assemblée générale extraordinaire de la société.

Home Invest Belgium a convoqué une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires le 25 septembre 2014, laquelle a approuvé à l'unanimité la modification du statut de la société de sicafi en SIR, Société Immobilière Réglementée publique (conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées).

Home Invest Belgium SA était la première sicafi belge à obtenir le statut de SIR.

Description du nouveau statut de SIR

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à la loi du 12 mai 2014 et à l'arrêté du 13 juillet 2014 relatives aux Sociétés Immobilières Réglementées.

La Société Immobilière Réglementée est définie dans la loi par son activité, qui consiste à mettre - directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation - des immeubles à la disposition d'utilisateurs et, éventuellement, dans les limites prévues à cet effet, à détenir d'autres types de « biens immobiliers » (actions dans des sicafi publiques, parts dans certains OPC immobiliers étrangers, actions émises par d'autres REITs et certificats immobiliers). La SIR peut dans ce cadre exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

La Société Immobilière Réglementée publique présente les caractéristiques principales suivantes :

- société à capital fixe ;
- cotée en bourse ;
- 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 ou ensemble d'immeubles, 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), les avantages anormaux ou bénévoles reçus et sur les rémunérations et commissions non justifiées ;
- traitement fiscal spécifique du précompte mobilier pour les dividendes distribués par les SIR résidentielles, comme Home Invest Belgium ; depuis la nouvelle loi-programme du 27 décembre 2012, les SIR résidentielles doivent avoir investi au minimum 80% des biens immobiliers au sens de l'article 2,5° de la loi du 12 mai 2014 directement en immeubles d'habitation situés dans un État membre de l'Espace économique européen pour bénéficier du taux de précompte mobilier de 15% sur les dividendes payés à leurs actionnaires (au lieu de 25% pour les autres SIR ; 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 SIR ou qui sont absorbées par une SIR 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%.

Dividendes - régime applicable à partir du 1^{er} janvier 2014²

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 affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques.</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 qui affectent leurs actions à un établissement stable en Belgique sont imposées sur les dividendes distribués par Home Invest Belgium au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT).</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%). À 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>Pour les non-résidents, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à une retenue à la source de 15% qui peut, le cas échéant, être réduite, sur demande de l'actionnaire, par les conventions fiscales internationales préventives de double imposition.</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</p>
----------------------------	--

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.

² Pour rappel : depuis le 1^{er} janvier 2013, le précompte mobilier sur les dividendes des SIR résidentielles (dont Home Invest Belgium) s'élève à 15%, contre une exonération de précompte mobilier précédemment.

	<p>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>Les plus-values 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 État 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> <p>Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente de ces actions, aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques ou à 16,5% si les actions sont détenues depuis plus de 5 ans.</p>
Personnes morales belges	Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values subies sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.
Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique	Les plus-values réalisées par une société belge sur ses actions Home Invest Belgium, ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectées à son établissement stable en Belgique, sont entièrement imposables en Belgique. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.
Non-résidents, personnes physiques ou sociétés sans établissement stable en Belgique	Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium (à l'exception des actions non affectées par une société étrangère à un établissement belge) ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Par exception, une personne physique non-résidente est susceptible d'être imposée sur des plus-values réalisées sur une participation familiale d'au moins 25%, à l'occasion d'une cession à une société établie hors de l'Espace économique européen. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente, et toute autre 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 § 1^{er}, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;

- les organismes de placement collectif visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ;
ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur

Depuis le 1^{er} janvier 2008, suivant la loi du 14 décembre 2005, la livraison matérielle de titres Home Invest Belgium n'est plus possible.

DÉCLARATIONS

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 différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Personnes responsables

Le Conseil d'administration et le Management exécutif de Home Invest Belgium SA³ 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.

À 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.

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 exécutif de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la SIR le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

³ La composition du Conseil d'administration et du Management exécutif sont repris dans le chapitre « Rapport de gestion - Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

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 ».

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 exécutif⁴

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 d'indices conformément auxquels la société ou ses administrateurs auraient commis des irrégularités. Aucune action judiciaire n'a par ailleurs été lancée par les créateurs à l'égard des administrateurs. Il s'agit d'une faillite intervenue en 2010 dans le contexte de la crise financière internationale. À 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).

⁴ La composition du Conseil d'administration et du Management exécutif sont repris dans le chapitre « Rapport de gestion - Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

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.

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 2014.

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 (cf. 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 SIR sont exposés dans le rapport de gestion du présent rapport financier annuel, ou dans celui de l'exercice 2013 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

Intrest Rate Swap : il s'agit d'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 loyer brut en cours est le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2014, 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 effectif est le loyer brut en cours au 31 décembre 2014, 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 hors impact IAS 39 est 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 locatives sont les surfaces prises en compte par l'expert immobilier de la SIR. 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 estimée brute (VLE) est 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 juste valeur du portefeuille immobilier, telle que déterminée par l'expert immobilier de la SIR. 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

	2015
Communiqué annuel relatif à 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
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2015	jeudi 3 septembre 2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2015	jeudi 29 octobre 2015
	2016
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2015	jeudi 25 février 2016
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 7 avril 2016

Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2015	mardi 3 mai 2016
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2016	mardi 3 mai 2016
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2015	vendredi 13 mai 2016

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 à la négociation sur les marchés réglementés.

Il a été approuvé par la FSMA conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 17 mars 2015.

Home Invest Belgium ayant opté pour le français comme langue officielle, seul le rapport financier annuel 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 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 registered office of the company.