

HOME INVEST BELGIUM SA

Société anonyme

SIR publique résidentielle de droit belge

Boulevard de la Woluwe 46, boîte 11

B- 1200 Bruxelles

RPM : 0420.767.885

(la « **Société** » ou « **Home Invest Belgium** » ou la « **SIR** »)

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT 2017

Le présent document constitue le document d'enregistrement 2017 pour Home Invest Belgium, conformément à 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 des marchés réglementés (ci-après le « **Document d'Enregistrement** » et la « **Loi** »).

Conformément à l'article 23 de la Loi, il a été approuvé par la FSMA le 21/08/2018 en tant que Document d'Enregistrement.

1	FACTEURS DE RISQUES.....	8
1.1	Risques de marché.....	8
1.1.1	Risque d'inflation	8
1.1.2	Risque de déflation	9
1.1.3	Risque de concentration	9
1.2	Risques liés au portefeuille immobilier.....	10
1.2.1	Choix inadéquat d'investissements ou de développements pour compte propre	10
1.2.2	Risque lié aux opérations de fusion, scission et apport.....	10
1.2.3	Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier.....	11
1.2.4	Variation négative de la juste valeur des immeubles	12
1.2.5	Risque de destruction des immeubles.....	13
1.2.6	Risque lié aux autorisations administratives	14
1.2.7	Risque lié à la réalisation de travaux (gestion défailante d'un projet)	14
1.2.8	Risque de défaillance des cocontractants autres que les locataires (entrepreneurs de travaux etc.)	15
1.2.9	Risque de déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif	15
1.3	Risques liés aux locataires et aux baux.....	16
1.3.1	Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires	16
1.3.2	Risque de vacance locative	17
1.3.3	Risque lié au taux de rotation	18
1.4	Risques liés à la réglementation et à la situation politique	18
1.4.1	Réglementation.....	18
1.4.2	Régime SIR.....	19
1.4.3	Régime fiscal	20
1.4.4	Règlementation urbanistique et environnementale	21

1.4.5	Risque lié à une modification des règles comptables internationales (IFRS)	21
1.5	Risques financiers	21
1.5.1	Taux d'endettement	22
1.5.2	Risque de liquidité.....	24
1.5.3	Risque de change	26
1.5.4	Risque de contrepartie bancaire.....	26
1.5.5	Risque lié à la variation des taux d'intérêt.....	27
1.5.6	Risque de variation de la juste valeur des instruments de couverture	27
1.5.7	Risque lié à liquidité de l'action	28
1.5.8	Risque lié à la distribution du dividende (article 617 du Code des Sociétés)	28
1.6	Risques liés à l'organisation interne	29
1.6.1	Risque de reporting.....	29
1.6.2	Risque lié à l'informatique	29
1.6.3	Risque lié aux membres de l'équipe	30
2	PERSONNES RESPONSABLES POUR LE CONTENU DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT	30
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	30
4	Renseignements généraux.....	37
4.1	Dénomination sociale (article 1 des statuts)	37
4.2	Siège social (article 2 des statuts)	37
4.3	Constitution, forme juridique et régime SIR	37
4.4	Numéro d'entreprise	37
4.5	Durée (article 5 des statuts).....	37
4.6	Historique et évolution de la Société-faits marquants	37
4.7	Investissements.....	40

4.7.1	Les principaux investissements réalisés par la Société durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.....	40
4.7.2	Les principaux investissements réalisés par la Société durant l'exercice 2018 jusqu'à la date du Document d'Enregistrement	40
5	Activités.....	42
5.1	L'objet social	42
5.2	Interdictions (article 4 des statuts)	44
5.3	Stratégie	45
5.3.1	Principales activités-développement de nouveaux services	45
5.3.2	Principaux marchés	48
6	Organigramme	49
7	Propriétés immobilières et contexte environnemental.....	50
8	Situation financière et du résultat	51
9	Trésorerie et capitaux	53
9.1	Capitaux propres.....	53
9.2	Passifs.....	54
10	Recherche et développement, brevets et licences.....	58
11	Information sur les tendances	58
11.1	La croissance démographique implique la création de nouveaux logements.....	58
11.2	Les acquisitions immobilières se sont maintenues tout au long de l'année	60
11.3	A l'acquisition, les prix sont légèrement à la hausse à l'échelle du pays.....	60
11.4	À Bruxelles, le loyer moyen se stabilise en 2017	62
11.5	A Bruxelles, les prix observés sur le marché des biens résidentiels neufs s'adressent à une partie restreinte de la population.....	63
11.6	Caractéristiques principales du marché résidentiel belge	64

11.6.1	Région de Bruxelles-Capitale : « Ordonnance du 27 juillet 2017 »	65
11.6.2	Projet de réforme en région flamande	66
11.6.3	Réforme en région wallonne	66
12	Prévisions ou estimations du bénéfice	67
13	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	67
13.1	Conseil d'administration	67
13.1.1	Composition actuelle	67
13.2	Comités spécialisés	69
13.2.1	Comité d'Investissement.....	69
13.2.2	Comité d'audit.....	69
13.2.3	Comité de Nomination et de Rémunération	71
13.2.4	Comité projets.....	72
13.3	Management- la direction effective	73
13.4	Conflits d'intérêts.....	73
13.5	Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeants effectifs.....	76
13.6	Code de référence.....	76
14	Rémunérations et avantages	77
14.1	Rémunération des administrateurs non-exécutifs	77
14.2	Rémunération de la direction effective	79
14.3	Participations et stock-options	80
14.4	Indemnité de départ	80
15	Contexte humain.....	81
16	Principaux actionnaires.....	81
17	Opérations avec des apparentés	83

18	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	85
18.1	Informations financières historiques	85
18.2	Informations financières pro forma	86
18.3	Changement significative de l'état financier ou commercial	86
18.4	Politique de distribution des dividendes	86
18.5	Procédures judiciaires et d'arbitrage	87
19	Informations complémentaires	88
19.1	Capital social	88
19.2	Acte constitutif et statuts	89
19.2.1	Objet social (article 3 des statuts).....	89
19.2.2	Conditions pour modifier le capital	91
19.3	Modification des droits des actionnaires.....	94
19.4	Convocation des assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires (articles 23 et 24 des statuts).....	95
19.5	Changement de contrôle	95
19.6	Indication du seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée (article 8 des statuts).....	95
19.7	Dispositions des administrateurs.....	96
19.7.1	Composition du conseil d'administration (article 9 des statuts)	96
19.7.2	Président -réunions du conseil et mode de délibération (article 10, 14, 16, 17, 18 des statuts) 96	
19.7.3	Compétence du conseil d'administration (article 11 des statuts).....	97
19.7.4	Comités (L'article 10 des statuts).....	97
19.7.5	Direction effective (article 12 des statuts).....	98
19.7.6	Représentation de la société (article 13 des statuts)	98

19.7.7	Contrôle (article 22 des statuts).....	99
20	Information provenant de tiers, déclarations d’experts et déclaration d’intérêts	99
20.1	Commissaire.....	99
20.2	Experts immobiliers	100
20.3	Service financier.....	101
20.4	Liquidy provider	101
20.5	Declaration concernant les informations provenant de tiers.....	101
21	Documents accessibles au public.....	102

1 FACTEURS DE RISQUES

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, de désinvestissement, de ses sources de financement et du remploi optimal de ses fonds. Ces risques font 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 mitiger leur impact négatif potentiel. La liste des risques dans le présent Document d'Enregistrement n'est pas exhaustive et est basée sur les informations connues au 14/08/2018. 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.

1.1 Risques de marché

1.1.1 Risque d'inflation

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

- les contrats de location prévoient l'indexation du loyer de base (en fonction de l'indice de santé) 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 de ces taux, qui repose, d'une part, sur du financement à taux fixe et, d'autre part, sur la conclusion de contrats de couverture permettant d'échanger le taux variable en taux fixe (contrat de type Interest Rate Swap ou IRS).

1.1.2 Risque de déflation

Description du risque

Si le contexte économique général devenait déflationniste, ou encore, en cas de blocage temporaire – total ou partiel – des loyers instaurés 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. La législation actuelle sur les baux résidentiels ne permet pas de prévoir un loyer plancher en cas de déflation.

Maîtrise du risque

La Société suit de près (au travers de l'UPSI) les intentions des différentes autorités compétentes en matière de blocage et/ou plafonnement des loyers. Elle intègre également dans son business plan des hypothèses très prudentes en termes d'inflation et d'évolution des loyers. Enfin, elle met en œuvre une politique active d'entretien et de rénovation de son patrimoine afin que les loyers pour les baux nouvellement conclus soient au moins égaux au dernier loyer encaissé.

1.1.3 Risque de concentration

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires – près de 1 850. Un seul ensemble immobilier important est donné en location à un seul locataire. Ce locataire le plus important représente 11,5% du total des loyers. La juste valeur associée aux bâtiments loués à ce locataire le plus important s'élève à € 49,10 millions. Ce site représente 11,61% du total du portefeuille de Home Invest Belgium. Le plus important locataire suivant représente 2,4% des loyers. Ce risque de concentration est également mitigé par la diversification géographique du portefeuille.

1.2 Risques liés au portefeuille immobilier

1.2.1 Choix inadéquat d'investissements ou de développements pour compte propre

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les facteurs suivants :

- une acquisition d'immeuble fait toujours l'objet d'une analyse stratégique, accompagnée d'un due diligence (audit) technique, juridique, fiscal et comptable avant chaque acquisition;
- les demandes sur le marché locatif font l'objet d'un suivi attentif et les projets de développements sont éventuellement adaptés pour mieux correspondre aux besoins du marché ;
- chaque bien immobilier à acquérir ou à développer fait l'objet d'une valorisation interne et externe (par un expert indépendant)
- et la politique de diversification des actifs :
 - un ensemble immobilier ne peut représenter plus de 20% du portefeuille (réglementation SIR) ;
 - les limites arrêtées par le Conseil d'administration pour l'activité de développement pour compte propre :
 - ✓ maximum 12,5% par projet ;
 - ✓ maximum 25% pour l'ensemble des projets.

1.2.2 Risque lié aux opérations de fusion, scission et apport

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des due diligences sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou acquises, et a conclu des garanties contractuelles de passif.

1.2.3 Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

Description du risque

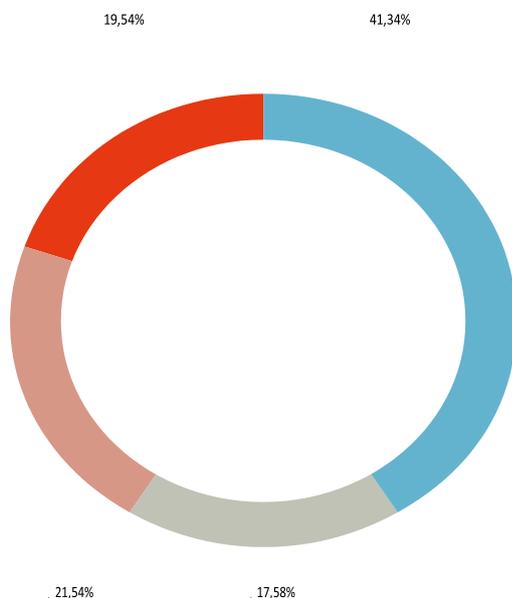
L'obsolescence du portefeuille immobilier peut avoir pour conséquence : (i) une attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et/ou acquisitif, (ii) un impact négatif sur le taux d'occupation, (iii) une augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier, (iv) une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

Maîtrise du risque

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, ce qui lui permet d'assurer la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme ;
- une politique de remplacement systématique d'équipements obsolètes ;
- et la revente des immeubles moins attractifs.

Répartition par âge des immeubles



	<=5 ans
	5 à 10 ans
	11 à 20 ans
	>20 ans

Étant donné la relative faible technicité des immeubles résidentiels, ceux-ci peuvent être considérés comme parfaitement adaptés au marché pendant au moins 20 ans. Dans cette perspective, plus de trois quarts des immeubles du portefeuille peuvent être considérés comme récents. Cette proportion est en forte augmentation grâce aux différents programmes de rénovation menés au cours des années. En comparaison, la répartition par âge des immeubles était la suivante en 2013 : immeubles de 5 ans ou moins : 25,4% ; immeubles de 6-10 ans : 12,3% ; immeubles de 11-20 ans : 39,4% et immeubles de plus de 20 ans : 22,9%.

1.2.4 Variation négative de la juste valeur des immeubles

Description du risque

La Société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles. Les effets négatifs potentiels d'une variation négative de la juste valeur des immeubles ont un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le ratio d'endettement de la Société. En cas de variation négative de juste valeur des immeubles de 1%, l'impact de cette variation sur (i) le résultat net s'élève à € 4 231 060 et sur (ii) le taux d'endettement qui passerait à 52,29%.

Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les facteurs suivants :

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son patrimoine immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter ses revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations ou la vente de ses actifs ;
- 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 la politique de diversification des actifs.

1.2.5 Risque de destruction des immeubles

Description du risque

Le risque existe que les immeubles soient détruits (totalement ou partiellement) 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, de son résultat net.

Maîtrise du risque

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la Société 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) pour les immeubles qui sont disponibles à la location. Les biens faisant partie de copropriétés sont, quant à eux, assurés par ces différentes copropriétés.

Situation des biens immobiliers au 30 juin 2018	Juste valeur	Valeur assurée (*)
Région de Bruxelles-capitale	294869211	190 022 680
Région flamande	42 177 605	21 115 547
Région wallonne	70 365 789	59 711 169
Pays-Bas	49 480 392	0
Total	456 892 997	270 849 396

58,1% de la juste valeur du portefeuille est couvert par la couverture d'assurance, étant donné que la juste valeur du portefeuille inclut la valeur des terrains, qui ne sont pas assurés par les assurances.

(*) : 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. Complémentairement, la différence entre le prix d'acquisitions et la valeur assurée s'explique d'une part par la valeur du terrain qui

n'est pas assurée et d'autre part, la différence temporelle entre le prix d'acquisition historique et la valeur assurée actuelle.

1.2.6 Risque lié aux autorisations administratives

Description du risque

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 généré des coûts, et dès lors avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de Home Invest Belgium.

Maîtrise du risque

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

1.2.7 Risque lié à la réalisation de travaux (gestion défailante d'un projet)

Description du risque

Une gestion défailante 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, et (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 le résultat de la Société).

Maîtrise du risque

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

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

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

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 son état avant 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.

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

Description du risque

Un défaut ou une faillite d'un entrepreneur avec lequel la Société 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 de ces travaux.

Maîtrise du risque

La Société pallie ce risque par (i) une sélection rigoureuse des corps de métier, (ii) dans la mesure du possible, en faisant appel à différents entrepreneurs pour un chantier et (iii) par la constitution de garanties financières permettant de couvrir les manquements en cas de défaillance d'une entreprise.

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

Description du risque

De nombreux promoteurs développent de grands projets résidentiels, mettant sur le marché

plusieurs centaines d'appartements neufs dans certains quartiers. Ces appartements sont majoritairement vendus à des investisseurs privés qui les mettent ensuite sur le marché locatif, créant une offre importante et potentiellement un risque de suroffre. Ce phénomène est principalement observé en région bruxelloise. Jusqu'ici toutefois, l'offre a été relativement stable, répondant au besoin d'environ 4 000 nouveaux logements par an.

Maîtrise du risque

La Société est en permanence attentive à l'équilibre offre- demande sur le micro-marché locatif de chacun de ses immeubles. Elle intègre ce paramètre dans ses décisions d'investissement et d'arbitrage.

1.3 Risques liés aux locataires et aux baux

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

1.3.1 Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires

Description du risque

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

Tableau des 3 dernières années de créances douteuses

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Mise en créance douteuse et pertes définitives	256.757€	302.031€	152.491€
Loyers émis	17.726.355€	18.892.212€	22.478.905€
%	1,45%	1,60%	0,68%

Maîtrise du risque

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

- elle mène une politique d'investissement diversifiée, tant du point de vue 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 ;
- elle demande à chaque locataire une garantie bancaire correspondant en principe à deux mois de loyer ;
- les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle ;
- les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement ;
- et elle dispose d'une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés.

Concernant les impayés, la Société bénéficie de la multiplicité et de la qualité des locataires sélectionnés. En cas de doute sur la qualité d'une créance, celle-ci est mise en perte provisoire et est reprise comme telle dans le compte de résultats.

1.3.2 Risque de vacance locative

Description du risque

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

- ce départ pourrait impliquer des frais imprévus (frais de commercialisation et/ou de remise en état) ;
- la recherche de nouveaux locataires pourrait prendre un certain temps, période pendant laquelle les charges et taxes des biens non-loués sont à prendre en charge par le propriétaire ;
- les nouveaux locataires pourraient négocier un loyer inférieur ou des gratuités.

La non-occupation prolongée d'un bien résulte dans la baisse du taux d'occupation du portefeuille, ce qui peut influencer négativement les résultats.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation s'établit à 88,9 % au cours du 1er trimestre,

en légère diminution par rapport à celui atteint pour l'ensemble de l'année 2017 (90,49%).

Maîtrise du risque

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'occupation élevé.

1.3.3 Risque lié au taux de rotation

Description du risque

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

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

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

Maîtrise du risque

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

1.4 Risques liés à la réglementation et à la situation politique

1.4.1 Réglementation

Description du risque

La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière comptable, fiscale (par exemple les dispositions et circulaires relatives au précompte immobilier, ou aux dispositions anti-abus), environnementale, d'urbanisme et de marché public.

Impact potentiel

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

Mesures d'atténuation et de la maîtrise

La Société s'est dotée d'une équipe juridique ayant les compétences nécessaires pour veiller au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticiper de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire). Elle fait également appel à des conseillers externes.

1.4.2 Régime SIR

Description du risque

Depuis le 2 septembre 2014, la Société a été agréée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIRP » ou « SIR publique de droit belge ». En sa qualité de SIR publique, et en vue de conserver ce statut, la Société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« **loi SIR** »), tels que modifié par la loi du 22 octobre 2017 ainsi que par l'AR du 23 avril 2018, qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise. Il se pourrait que la Société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation, de nature financière ou autre.

La Société est exposée, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la loi SIR, dont les conséquences sont difficiles à estimer. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément comme SIR publique. La perte d'agrément comme SIR publique est, en règle générale, considérée dans les conventions de crédit de la Société comme un événement qui rend les crédits

conclus par la société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la société. Dans ce cas, la Société perdrait également l'avantage du régime fiscal particulier applicable à la SIR publique.

Maîtrise du risque

Les compétences des membres de l'équipe et le respect des procédures strictes de contrôle interne permettent à la Société de gérer, avec succès, ses actifs et son endettement, et de répondre ainsi à ces exigences spécifiques.

Home Invest Belgium a en outre mis en place, depuis le 8 avril 2009, un Comité d'audit, nonobstant la dispense en vertu de l'article 526bis du Code des Sociétés.

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

1.4.3 Régime fiscal

Description du risque

En tant que SIR publique résidentielle, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique dont certains aspects présentent des risques spécifiques :

L'exit tax est calculé conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées à tout moment. La « valeur réelle » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « valeur réelle » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de la société. En sa qualité de SIR, les bénéfices d'origine belge de la Société sont soumis à l'impôt des sociétés, mais sur une base taxable réduite aux dépenses non admises (DNA) avantages anormaux ou bénévoles reçus, et rémunérations et commissions non justifiées. Les bénéfices d'origine étrangère de la société sont imposables dans l'Etat dont il sont issus selon la législation applicable dans cet Etat et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par la Société résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc soumis dans ce pays à l'impôt des sociétés au taux de 25% et sont exonérés en Belgique. Les risques liés à la réglementation comprennent les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur, notamment en matière de fiscalité. Les dividendes qui sont distribués depuis le 1er janvier 2017, sont soumis à un

précompte mobilier de 30%.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium assure une veille de l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements réglementaires. La Société estime s'être conformée en tous points aux dispositions de ladite circulaire pour le calcul des exit taxes dont elle était redevable.

1.4.4 Règlements urbanistique et environnementale

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

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

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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

1.5 Risques financiers

1.5.1 Taux d'endettement

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

Description du risque

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 cet engagement, chaque obligataire peut, par notification écrite à la Société, exiger le remboursement de la valeur nominale des obligations augmentée des intérêts courus (le cas échéant) à la date de paiement, sa dette étant immédiatement exigible et remboursable sans autre formalité, sauf s'il a été remédié à ce défaut avant la réception de la notification par Home Invest Belgium. Les dispositions contractuelles de deux crédits (avec BNP Paribas Fortis et KBC Bank NV) de la Société prévoient que la marge sur ces crédits sera automatiquement augmentée si le taux d'endettement franchit certains seuils.

Maîtrise du risque

Plan financier (Art.24 de l'AR du 13/07/2014)

Si l'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales dépasse 50% des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR dresse un plan financier avec calendrier d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés. Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont envoyés à titre d'information à la FSMA. Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et comment il sera réalisé à l'avenir par la SIR publique.

Bilan consolidé

Le taux d'endettement au 31 mars 2018 est en légère diminution par rapport à la situation au 31 décembre 2017 (51,47% au 31 mars 2018 contre 51,82% au 31 décembre 2017).

Evolution du taux d'endettement de la SIR

Historiquement, depuis sa création en 1999, le taux d'endettement de Home Invest Belgium a toujours été relativement bas, aux alentours de 30%. En effet, la Société a augmenté son portefeuille en partie par apports successifs et en partie par acquisitions financées par la dette. En outre, la Société applique depuis 2010 une politique d'arbitrage active d'une partie de son portefeuille, à hauteur d'environ 4% de la valeur de celui-ci. L'argent ainsi récolté permettant de financer de nouvelles acquisitions. Depuis 2012, la Société a décidé de compléter ses activités en y ajoutant le développement de projets pour compte propre. Cette décision a permis d'accélérer la croissance du portefeuille de Home Invest Belgium. Les sites à développer étant majoritairement financés par la dette lors de leur acquisition et les travaux étant toujours financés par la dette, il s'en est suivi une hausse progressive du taux d'endettement depuis 2012 (à l'exception de 2014, années de ventes exceptionnelles d'actifs non résidentiels). Ce taux a franchi pour la première fois au 30 juin 2017, le seuil de 50%.

L'avenir du potentiel d'investissement de Home Invest Belgium

Au 31 mars 2018, l'endettement se situe à 51,47%. Sur la base du taux d'endettement au 31 décembre 2017 (51,82%), le potentiel d'investissement se situerait à € 180 millions environ, sans dépasser le taux maximum de 65%. Home Invest Belgium a conclu avec des institutions bancaires des conventions de crédits qui, pour certaines, prévoient une limite d'endettement de 55%. Suivant ces conventions, la même méthode de calcul donne un potentiel d'investissement de € 34 millions. Les montants ci-dessous ne tiennent pas compte d'éventuelles variations de la valeur du patrimoine immobilier. Ces éventuelles variations peuvent exercer un impact important sur le taux d'endettement. Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de près de € 100 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un calcul de près de 22% de la valeur du portefeuille existant.

Depuis sa création, Home Invest Belgium n'a jamais connu de variation négative de la juste valeur de son patrimoine immobilier, même pendant la période de la crise financière de fin 2008 et 2009. Ceci s'explique par le caractère défensif et de valeur refuge de l'immobilier résidentiel belge qui constitue le cœur de cible de la stratégie d'investissement de la société.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Home Invest Belgium ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Cette conviction est renforcée par les résultats de la politique constante d'arbitrage qui démontrent que les valeurs d'expertise sont parfaitement en ligne avec le marché. Home Invest Belgium estime donc que l'endettement actuel de 51,82% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

Evolution prévue de l'endettement

La Société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de 54,18 % au 31 décembre 2018 et 55,94% au 31 décembre 2019. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 51,82% au 31/12/2017 ;
- les prévisions de bénéfice pour les exercices 2018 et 2019, en ce compris les recettes tirées des ventes ;
- l'acquisition de plusieurs nouveaux immeubles et projets ;
- la réalisation du programme d'investissement dans les projets actuellement déjà en cours (The Pulse, Reine Astrid, Léopold, Saint-Hubert, Brunfaut, Jourdan 95) ;
- la poursuite de la politique de distribution dividendaire (acompte + solde) ;
- le maintien de la structuration des instruments de couverture.

Le Conseil d'administration confirme sa décision de ne pas dépasser structurellement le taux d'endettement de 55%. Selon le plan financier réalisé, cette limite pourrait être dépassée courant de l'exercice 2019.

Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles variations de la valeur du portefeuille immobilier ni des instruments de couverture.

Conclusion

Home Invest Belgium est d'avis que son endettement n'excédera pas 65%. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des caractéristiques intrinsèques du patrimoine immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres. Home Invest Belgium maintient l'intention de se financer avec un taux d'endettement inférieur à 55%. Le Conseil d'administration est attentif à la réalisation (ou non) de nouveaux investissements et anticipe la préparation d'un renforcement des fonds propres si cela s'avère nécessaire. Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie de la SIR, celle-ci y procéderait sans retard ; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.

1.5.2 Risque de liquidité

Description du risque

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

Lignes de crédit

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

Émission obligataire 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 10 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 de contrôle de la Société, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.

Maîtrise du risque

Au 30 juin 2018, Home Invest Belgium disposait d'un total de € 208 millions en lignes de crédit, dont € 191,5 millions déjà prélevés.

Sur ce total, seule une ligne de crédit pour un montant de € 10 millions est venue à échéance en 2018, mais récemment, elle a été renouvelé pour une nouvelle période de 5 ans. Pour en savoir plus sur la structure des financements de Home Invest Belgium, nous renvoyons au chapitre « États financiers » du rapport financier annuel 2017.

Home Invest Belgium n'a ni donné ni reçu d'hypothèque, de prêt ou d'acompte en dehors des lignes de crédit détaillées au dit chapitre « États financiers » du rapport financier annuel 2017.

Compte tenu 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, 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 (soit € 231,5 millions) se compose à € 191,5 millions de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant € 40 millions ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes (Belfius, ING, KBC Bank, BNP Paribas Fortis et Banque Degroof Petercam), diversification qui 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, la durée moyenne de la dette de la société s'élevant à 4 ans et 9 mois au 30 juin 2018;
- 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.

1.5.3 Risque de contrepartie bancaire

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Même si ce risque peut être considéré comme réduit, il ne peut être totalement exclu qu'une ou plusieurs des contreparties bancaires de Home Invest Belgium se retrouvent en situation de défaut. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Home Invest Belgium fait appel à différentes banques de référence 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 affectées prioritairement à la diminution de l'endettement et que Home Invest Belgium n'est donc jamais dépositaire de sommes importantes.

1.5.4 Risque lié à la variation des taux d'intérêt

Description du risque

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

Maîtrise du risque

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 comme suit : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

À cet effet, le Conseil d'administration a arrêté comme objectif de maintenir la quote-part des crédits à taux flottants (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) (voir Annexe 24 dans le chapitre « États financiers » du rapport financier annuel 2017).

Au 30 juin 2018, Home Invest Belgium n'a pas de dette bancaire à taux fixe, la totalité des dettes bancaires prélevées à taux variable est de € 191,5 millions. Les instruments de couverture du type IRS permettant d'échanger un taux flottant contre un taux fixe représente un total de € 163 millions. La couverture de taux des crédits bancaires est donc de 88%. Par ailleurs, Home Invest Belgium dispose d'un emprunt obligataire de € 40 millions sur 10 ans (06/2014- 06/2024) à taux fixe.

1.5.5 Risque de variation de la juste valeur des instruments de couverture

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Le commentaire 24 des « États financiers » du rapport financier annuel 2017 récapitule la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse des taux d'intérêt des dettes à taux variable entraînerait une hausse ou une baisse théorique de la valeur marchande des instruments de couverture financière. Globalement, à la clôture de l'exercice 2017, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact négatif de € 8,0 millions (valeur qui aurait dû être payée pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2017) sur la valeur nette, soit € 2,44 par action (cf. Annexe 24 des « États financiers » du rapport financier annuel 2017).

1.5.6 Risque lié à liquidité de l'action

Description du risque

Il s'agit de la difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse. Pour l'exercice 2017, le volume total des actions de la société échangées en bourse s'élève à 198 650, contre 191 851 pour l'exercice 2016.

Maîtrise du risque

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 un contrat avec la Banque Degroof Petercam en qualité de *liquidity provider*.

1.5.7 Risque lié à la distribution du dividende (article 617 du Code des Sociétés)

Description du risque

Dans le cadre de l'article susmentionné, la distribution de dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves distribuables.

Maîtrise du risque

Ce risque est mitigé par les éléments suivants :

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

Pour plus d'informations sur le calcul de l'article 617 et la marge restante, il est renvoyé à l'Annexe 26 des « États financiers » du rapport financier annuel 2017 (p.147).

1.6 Risques liés à l'organisation interne

1.6.1 Risque de reporting

Description du risque

Des manquements en matière de reporting pourraient compromettre la pertinence des informations à disposition des preneurs de décision.

Maîtrise du risque

La Société a développé un processus de reporting interne et externe adéquat, avec des revues en cascade à différents échelons, tant internes (membres du personnel, équipe de management, Comité d'audit et Conseil d'administration) qu'externes (commissaire).

1.6.2 Risque lié à l'informatique

Description du risque

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

Maîtrise du risque

La gestion de l'infrastructure informatique (hardware et software), la sécurité des accès et la pérennité des données a été confiée à un prestataire externe sur base d'une « convention de prestations de services ». Un nouvel outil informatique est par ailleurs en cours d'implémentation au sein de la société afin de d'avantage centraliser les données et automatiser le reporting.

1.6.3 Risque lié aux membres de l'équipe

Description du risque

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

Maîtrise du risque

Ce risque est 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. 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.

2 PERSONNES RESPONSABLES POUR LE CONTENU DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

Le Conseil d'administration et la direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l'information communiquée dans ce Document d'Enregistrement. 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 Document d'Enregistrement n'a été omise.

La composition du Conseil d'administration est reprise au 13.1.1. La composition de la direction effective est reprise au 13.3.

3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les informations financières pour les exercices 2015, 2016 et 2017 sont incorporées par référence au présent Document d'Enregistrement.

Rapport financier annuel 2015

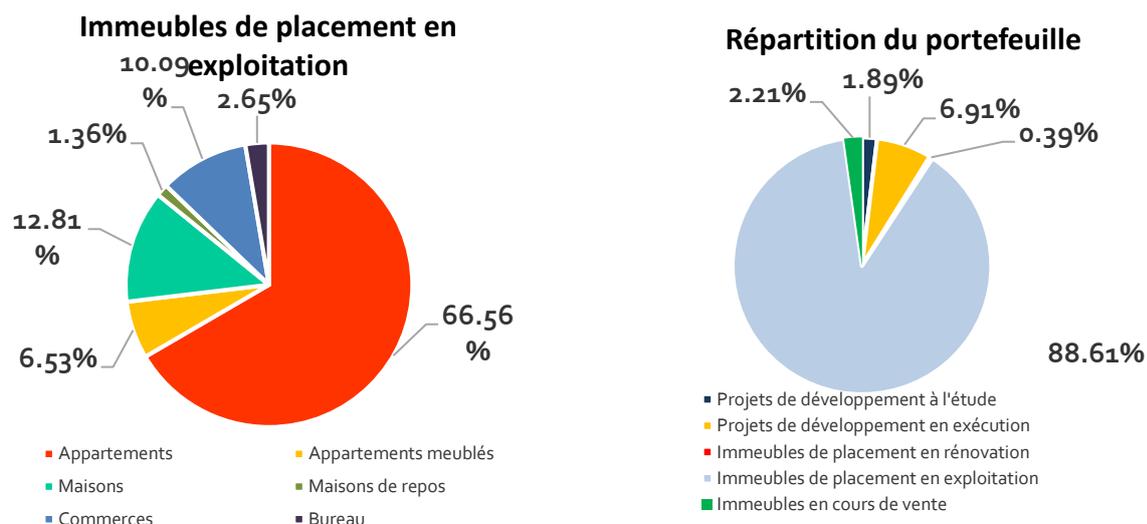
- « Etats financiers », y compris les comptes consolidés, comptes

	statutaires et rapport du commissaire (p.106-141)
Rapport financier annuel 2016	<ul style="list-style-type: none"> • « Rapport de gestion consolidé » (p.24-47) • « Rapport immobilier » (p. 48-71) • « Etats financiers », y compris les comptes consolidés, comptes statutaires et rapport du commissaire (p.114-149)
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> • « Rapport de gestion consolidé » (p.32-55) • « Rapport immobilier » (p. 56-81) • « Etats financiers », y compris les comptes consolidés, comptes statutaires et rapport du commissaire (p.118-155) • « Rapport de gestion consolidé » (p.32-55) • « Rapport immobilier » (p. 56-83)
Déclaration intermédiaire : résultats trimestriels au 31 mars 2018	Repris intégralement ci- après

Résultats trimestriels du 1^{er} trimestre 2018 :

Le portefeuille immobilier

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 462,7 millions au 31 mars 2018 et progresse de 1,1% par rapport à la situation au 31 décembre 2017 (€ 457,6 millions). Les loyers bruts en cours augmentés de la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vacantes s'élèvent à € 27,6 millions. La ventilation de ce portefeuille d'immeubles de placement, calculée sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme dans les schémas repris ci-dessous. Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent 64,99% du portefeuille de Home Invest Belgium, ceux en Région wallonne 14,91%, ceux en Région flamande 9,01% et ceux aux Pays-Bas 11,08 %, situation au 31 mars 2018.



Le **taux d'occupation** des immeubles en exploitation s'établit à 88,9 % au cours du 1er trimestre, en légère diminution par rapport à celui atteint pour l'ensemble de l'année 2017 (90,49%). Ce taux, qui est plus bas que le taux d'occupation historique, est en ligne avec les prévisions de la société et résulte de la gestion active du portefeuille de la SIR :

- d'une part, la mise en location des projets développés prend un certain temps, ce qui pèse temporairement sur le taux d'occupation. Au cours de ce premier trimestre, c'est le cas, des immeubles The Inside (livraison au 2ème trimestre 2017 et taux d'occupation moyen au cours du trimestre sous revue de 62,32 %) et The Pulse (livraison progressive au cours de ce premier trimestre et à ce jour loué à \pm 10%). Comme la SIR l'a déjà démontré lors de la commercialisation de ses précédents développements, cet effet est temporaire, ces immeubles rencontrant sur le marché un beau succès locatif.

- d'autre part, la politique d'arbitrage active d'une part du portefeuille implique que des immeubles destinés à la vente ne sont pas remis en location (1). Au cours de ce trimestre, c'est le cas pour les immeubles Mélézes, Birch House et Bosquet-Jourdan.

Le taux d'occupation pour les immeubles résidentiels en exploitation courante (2) reste au niveau très élevé de 96,5 % au 31 mars 2018.

Chiffres-clés consolidés

La valeur totale des **fonds propres** de Home Invest Belgium au 31 mars 2018 s'élève à € 218,4 millions contre € 217,0 millions au 31 décembre 2017, soit une valeur nette de € 66,42 par action au 31 mars 2018, contre € 65,98 par action à la clôture de l'exercice 2017.

Le **taux d'endettement** est en légère diminution par rapport à la situation au 31 décembre 2017 (51,47% au 31 mars 2018 contre 51,82% au 31 décembre 2017).

PRINCIPAUX RÉSULTATS CONSOLIDÉS (EN €) ^{(1) (2)}	Du 1/1/2018 au 31/03/2018	Du 1/1/2017 au 31/03/2017
Résultat locatif net	5 913 526	5 374 099
Résultat immobilier	3 872 821	3 625 857
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2 032 219	1 850 863
Résultat sur portefeuille		
- Résultat sur ventes (plus-value distribuable)	41 274	854 234
- Variation de la juste valeur	1 949 810	912 313
Résultat financier		

⁽¹⁾ Ces immeubles ne sont pas pour autant déclassés d'un point de vue comptable dans la rubrique Immeubles destinés à la vente car ils ne font pas l'objet d'une mise en vente immédiate dans leur globalité.

⁽²⁾ Il s'agit des immeubles en exploitation hormis ceux qui

- font l'objet en cours d'année d'une première commercialisation (The Inside et The Pulse)
- ou qui sont en phase de rénovation (Scheldeveugel, Léopold et Saint-Hubert 4)
- ou qui sont en cours de vente (Mélézes, Birch House, Jardins de la Cambre, Bosquet-Jourdan)
- ou qui sont loués sur base de contrats court-terme (Résidences du Quartier Européen et La Résidence)

- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 045 146	-929 184
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers ⁽³⁾	736 425	894 873
Résultat net	3 528 118	2 420 734
Résultat net des activités clés	916 780	874 473
Résultat net des activités clés par action ⁽⁴⁾	0,28	0,28
Résultat distribuable	1 037 844	1 747 730
Résultat distribuable par action ⁽⁴⁾	0,32	0,56
	Au 31/03/2018	Au 31/12/2017
Valeur Nette par action	66,42	65,98

Il est rappelé que les chiffres ci-dessus intègrent l'application de la norme IFRIC21. Celle-ci prévoit la comptabilisation immédiate et intégrale de charges fiscales dont l'exigibilité est acquise dans la période de présentation des états financiers. Dans le cas de Home Invest Belgium, cela concerne le précompte immobilier et son éventuelle refacturation, ainsi que l'assurance et la taxe d'abonnement. Avant l'année 2016, ces montants étaient comptabilisés prorata temporis.

Cette norme a un impact négatif purement temporel sur le résultat immobilier et ceux qui en découlent, ce qui rend les résultats intermédiaires difficilement extrapolables.

Au cours du premier trimestre 2018, le **résultat locatif net** a augmenté de 10% par rapport à la situation il y a un an. Cette augmentation est le fruit de la contribution au chiffre d'affaire des acquisitions et projets livrés entre-temps.

Le **résultat immobilier** s'élève à € 3,9 millions, en progrès de 6,8 % par rapport à l'année passée.

Les **charges immobilières** ainsi que les frais généraux sont stables par rapport au premier trimestre 2017 à € 1,8 million (comparé à € 1,8 million).

Il en résulte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en augmentation de 9,8% par rapport à la situation il y a un an.

Le **résultat sur portefeuille** est composé de la valorisation du portefeuille en exploitation (faisant apparaître une plus-value latente de € 1,9 million) et du résultat sur vente (la moins-value réalisée s'élevant à € -0,1 million).

Le **résultat financier**, hors variation de juste valeur des instruments financiers, progresse (12,5%) et est la conséquence des nouvelles acquisitions opérées courant de l'exercice 2017. Le coût moyen du financement s'est élevé à 2,07% au premier trimestre (contre 2,09% pour l'ensemble de l'année 2017). La variation de la juste valeur de nos instruments financiers est positive de € 0,7 million mais est purement latente.

Le **résultat net des activités clés**³ s'élève à € 0,92 million, contre € 0,87 million au 31 mars 2017, soit une progression de 4,8%. Le résultat net des activités clés (par action), situation au 31 décembre 2017 est repris à la page 171 du rapport financier annuel 2017.

Le **résultat distribuable**⁴ - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant le trimestre - passe de € 1,75 million au 31 mars 2017 à € 1,04 million au 31 mars 2018 et est la conséquence de la modification des normes IFRS à partir du 1er janvier 2018. Le résultat distribuable, situation au 31 décembre 2017, est repris à la page 44 du rapport financier annuel 2017.

Une modification des normes IFRS mise en application depuis le début de l'année 2018, impose de comptabiliser les ventes au moment de la passation de l'acte. Auparavant, ces ventes étaient comptabilisées au moment de la passation du compromis, ou lors de la réalisation des conditions suspensives éventuelles contenues dans celui-ci. Il s'ensuit que la période « utile » des ventes se trouve cette année raccourcie de ± 3 mois (délai habituel entre le compromis et l'acte). La majorité des actes passés au cours du trimestre écoulé concernaient en effet des compromis signés en 2017 et qui avaient déjà été comptabilisés

³ Le terme utilisé est considéré comme un indicateur alternatif de performance (IAP), au sens des Guidelines récemment édictées par l'ESMA. Ces IAP ont été définis par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Plus d'information est reprise à la page 171 du RFA 2017.

⁴ Le terme utilisé est considéré comme un indicateur alternatif de performance (IAP), au sens des Guidelines récemment édictées par l'ESMA. Ces IAP ont été définis par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Plus d'information est reprise à la page 171 du RFA 2017.

dans les plus-values distribuables. La société prévoit dès lors que pour l'année 2018, la part des ventes dans le de résultat distribuable soit inférieure à celle de 2017. Cet effet est temporaire et limité à l'année 2018.

Relevons que la **marge d'exploitation** s'améliore passant de 51,1% à 52,5% au 31 mars 2018.

Dividende

Le dividende de l'exercice 2017 s'élève à € 4,50 brut par action. Compte tenu de l'acompte versé en décembre 2017 pour € 3,75 brut par action (coupon n°23), le solde de dividende brut de € 0,75 par action (coupon n°24) est payable à partir du vendredi 18 mai 2018 par virement automatique pour les actionnaires nominatifs et les titulaires d'actions dématérialisées. La « record date » est le 17 mai 2018 tandis que l'« ex date » est le 16 mai 2018.

Compte tenu du précompte mobilier de 30%, le dividende net s'élève globalement à € 3,15.

Corporate Governance

Suite au renouvellement par l'Assemblée générale de ce 2 mai du mandat d'administrateur de M. Lievin Van Overstraeten, le Conseil d'administration a reconduit M. Liévin Van Overstraeten dans sa fonction de président du Conseil d'administration.

Tableau pourcentage du résultat consolidé avant impôts de la SIRP que représente le résultat consolidé avant impôt de la société de périmètre :

	Résultat avant impôts		Total bilantaire	
	2017	2016	2017	2016
HIB				
Statutaire	12.651.426	17.960.735	468.584.800	419.744.527
HIB				
Consolidé	13.665.735	17.976.727	470.061.090	419.301.520

	92,Tableau				
Ratio	6%	99,9%	99,7%	100,1%	

4 Renseignements généraux

4.1 Dénomination sociale (article 1 des statuts)

La Société revêt la forme d'une société anonyme de droit belge sous la dénomination « HOME INVEST BELGIUM ». La Société est une société immobilière réglementée publique (en abrégé, « SIRP »), régie par la loi SIR et par l'arrêté du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée « **l'arrêté royal SIR** »). (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la « **réglementation SIR** »).

4.2 Siège social (article 2 des statuts)

Le siège social de la Société est établi à Woluwe-Saint-Lambert (B-1200 Bruxelles), Boulevard de la Woluwe 46. Le numéro de téléphone est +32 2 740 14 50.

4.3 Constitution, forme juridique et régime SIR

La Société a été constituée sous la dénomination « Philadelphia » suivant acte reçu par Maître Daniel Pauporté, Notaire à Bruxelles, le 4 juillet 1980, publié aux annexes au Moniteur belge du 12 juillet 1980, sous le numéro 1435-3. En 1999, la Société a été agréée comme sicafi. Depuis le 2 septembre 2014, la Société a été agréée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) comme SIRP.

4.4 Numéro d'entreprise

La Société est immatriculée au RPM de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885.

4.5 Durée (article 5 des statuts)

La Société a une durée indéterminée.

4.6 Historique et évolution de la Société-faits marquants

Les faits marquants sont repris dans le rapport financier annuel 2017 (p.26-27).

En 1999, Home Invest Belgium étant agréée en tant que sicafi par la FSMA, est entrée en bourse avec un portefeuille constituée de 13 immeubles pour une valeur totale de € 41 millions.

Le 15 décembre 2003 , Axa est entré dans le capital de la Société et le portefeuille a été agrandi par l'apport des immeubles Clos de la Pépinière (3 279 m²) , Bosquet/Jourdan (945 m²) et Monnaies/Jourdan (2 814 m²) à Bruxelles.

En 2006, une augmentation de capital a eu lieu à concurrence de € 31,6 millions par émission de nouvelles actions.

En 2008, le groupe Van Overstraeten est entrée dans le capital est plusieurs immeubles ont été apportés dans la Société.

Les années suivantes, le portefeuille de Home Invest Belgium a continué à grandir.

Pendant la période 2013-2014, un complexe d'immeubles à Louvain-la-Neuve (23 918m² lors de l'acte authentique du 25 janvier 2013) était acquis en les projets de développements The Horizon (10 439 m² suite à l'acte du 11 juin 2014) , Trône (1 913 m² suite à l'acte authentique du 8 juillet 2013) , The Link (4 353 m² suite à la convention du 17 octobre 2013) , The Inside (7 872 m² suite à l'acte authentique du 18 décembre 2013) à Bruxelles et Reine Astrid à Kraainem (4 467 m², suite à l'actes authentiques du 25 février 2014 et du 12 juin 2014) ont été acquis.

En 2014, une émission obligatoire de € 40 millions a été émise et l'immeuble La Résidence (4 316 m² lors de l'acte authentique du 25 septembre 2014)a été acquis.

Depuis le 2 septembre 2014, la Société a été agréée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) comme SIRP.

En 2015, les immeubles Trône et The Link ont été livrés, l'immeuble Livingstone (4 701 m², lors de l'acte authentique du 29 mai 2015) à Bruxelles a été acquis et les projets de rénovation des maisons Clos Saint Géry à Ghlin et des immeubles Charles Woeste et ArchView à Bruxelles ont été finalisés.

En 2016, The Horizon a été livré et commercialisé, le projet The Pulse à Molenbeek (8 031 m² lors de la convention signée le 26 avril 2016) a été acquis ainsi que l'immeuble Scheldevleugel à Audenaerde (5 746 m², lors de l'acte authentique du 12 avril 2016) et un premier investissement aux Pays-Bas (en Zélande) (20 533 m², lors de l'acte authentique du 30 novembre 2016) a été réalisé par l'acquisition de maisons de vacances.

En 2016, Monsieur Nicolas Vincent a joint Home Invest Belgium, en tant que Chief Investment Officer. Il fait dès lors parti de la direction effective de Home Invest Belgium, au sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Le 17 janvier 2017, le projet Jourdan 95 a été acquis à Saint-Gilles et la Société a renforcé sa position d'investisseur de référence dans le Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas par l'acquisition d'appartements et de maisons de vacances complémentaires sur le site (acquisition de 7 cottages et 40 appartements suite à l'acte authentique du 11 avril 2017). En juin 2017, le projet The Inside à Woluwe-Saint-Lambert a été livré et commercialisé. Le 31 août 2017, les parts de la société Investors, propriétaire de 3 immeubles à Bruxelles (2 663 m²), ont été acquises.

Au bilan, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement, s'élève à € 462,7 millions au 31 mars 2018 (et progresse de 1,1% par rapport à la situation au 31 décembre 2017 (€457,6 millions)).

Home Invest Belgium et Madame Sophie Lambrighs, en tant que Chief Executive Officer et dirigeant effectif ont convenu de commun accord de mettre fin à leur collaboration, ceci à partir du 10 juillet 2018.

En outre, Home Invest Belgium et Monsieur Nicolas Vincent, en tant que Chief Investment Officer, et dirigeant effectif ont convenu de commun accord de mettre fin à leur collaboration, également à partir du 10 juillet 2018.

Le Conseil d'administration de HIB a par ailleurs décidé, sous réserve de l'approbation de la FSMA, de nommer 2 nouveaux dirigeants effectifs, à savoir Monsieur Liévin Van Overstraeten et Monsieur Johan Van Overstraeten. La direction effective de la Société sera provisoirement assurée, jusqu'à la nomination d'un nouveau CEO par les personnes suivantes :

- Monsieur Jean-Luc Colson, CFO ;
- Monsieur Filip Van Wijnendaele, COO ;
- Monsieur Liévin Van Overstraeten;
- Monsieur Johan Van Overstraeten.

4.7 Investissements

4.7.1 Les principaux investissements réalisés par la Société durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques

Les principaux investissements (y compris leur montants) réalisés par la Société pour les exercices 2015, 2016 et 2017 sont décrits en détail dans les rapports financiers annuels pour les années 2015, 2016 et 2017 (les détails sont décrits dans les chapitres « rapport immobilier » et « l'évolution du portefeuille »).

4.7.2 Les principaux investissements réalisés par la Société durant l'exercice 2018 jusqu'à la date du Document d'Enregistrement

4.7.2.1 *Événements marquants survenus au cours du 1er trimestre 2018*

Développements pour compte propre

Les travaux de l'immeuble **The Pulse** (à Molenbeek) ont été réceptionnés par phase au cours de ce premier trimestre et les appartements sont progressivement commercialisés. Outre 93 appartements, 3 maisons et un espace destiné à une crèche, l'immeuble offre une agréable cour-jardin agrémentée d'un terrain de pétanque. De quoi favoriser les liens entre les locataires et leur offrir un cadre de vie inhabituel. www.the-pulse.be. Le projet est financé par des lignes de crédit.

Les travaux se sont poursuivis à un rythme normal sur les projets **Reine Astrid** à Kraainem. Le gros-œuvre est à présent entièrement terminé et la brique de façade se dévoile petit à petit au regard des passants. A l'intérieur, les équipements techniques sont en cours de pose, ainsi que les châssis. La livraison des travaux est prévue pour le dernier trimestre 2018. Des baux ont déjà été conclus avec deux locataires pour les espaces du rez-de-chaussée (une crèche et une agence bancaire). Le projet est financé par des lignes de crédit ;

Les travaux ont également été poursuivis sur le site Brunfaut à Molenbeek. Les fondations profondes sont en cours de réalisation. La livraison de ce projet est prévue fin 2019. Le projet est financé par des lignes de crédit.

Les **rénovations** des projets Léopold et Saint-Hubert 4 à Liège et Scheldevleugel à Audenaarde se sont également poursuivis, via des lignes de crédit.

Gestion administrative, commerciale et technique

L'activité de location s'est poursuivie normalement au cours du trimestre, avec le renouvellement de 74 baux et la conclusion de 23 nouveaux. Notons que l'immeuble Haverwerf (rez-de-chaussée commercial à Malines) est à présent à nouveau entièrement loué, après une assez longue d'inoccupation partielle.

Ventes

Au cours du premier trimestre 2018, Home Invest Belgium a procédé à la vente à la pièce de quelques actifs résidentiels. Nous renvoyons à la remarque reprise en page 35 à propos de la comptabilisation de ces ventes.

4.7.2.2 Événements marquants survenus après la clôture du 1^{er} trimestre 2018

Importante transaction dans le segment des appart-hôtels

Le 27 juin 2018, Home Invest Belgium a conclu un accord (sous conditions suspensives) pour la reprise de la société BE REAL ESTATE, propriétaire de 4 immeubles de type « appart-hôtel » à Bruxelles. Les appart-hôtels sont des établissements proposant la location d'appartements meublés et les services d'un hôtel (réception, nettoyage, blanchisserie, etc.). Le portefeuille continuera d'être opéré sous la marque B Aparthotels par la société BEAPART S.A., bénéficiaire d'un droit d'emphytéose d'une durée de 27 ans. www.b-aparthotels.com. Les immeubles seront entièrement rénovés par l'exploitant au cours de la première année du bail, tout en maintenant leur exploitation. L'acquisition sera financée par des lignes de crédit.

La transaction, qui reste soumise à la levée de certaines conditions suspensives, devrait se matérialiser avant la fin de l'année. La valeur conventionnelle du portefeuille a été fixée à € 36 millions (en ligne avec la valeur d'expertise déterminée par l'expert indépendant) et le loyer « triple net », fixe (c'est-à-dire indépendant des performances opérationnelles des immeubles) et indexé s'élève à € 1.845.000. L'acquisition sera financée par lignes de crédit.

Lors de la réalisation de la transaction, le segment de l'hébergement touristique représentera \pm 17% du portefeuille de la SIR. A terme, le Conseil d'administration estime que cette part pourrait atteindre 25% du portefeuille.

Perspectives

Le Conseil d'administration estime qu'à l'issue de ce premier trimestre, il est prématuré de se prononcer sur les perspectives de l'exercice en cours, compte tenu notamment des incertitudes en matière d'évolution des taux d'intérêt, de la situation économique générale ou du rythme des ventes.

Plusieurs nouveaux dossiers d'investissement (tant relatifs à des immeubles existants qu'à des projets de développement) sont dans une phase avancée d'examen. Le Conseil estime que l'un ou l'autre devrait se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a identifié dès à présent différents actifs pouvant générer en cas de vente des plus-values intéressantes pour les actionnaires et ce, sans nuire à la poursuite de la croissance des résultats de l'entreprise.

5 Activités

5.1 L'objet social

Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est spécialisée dans l'immobilier résidentiel destiné au marché locatif. Propriétaire d'un portefeuille de plus de €450 millions, elle met à disposition de ses locataires des biens résidentiels de qualité et leur faire bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium développe également ses propres projets en vue d'assurer la croissance de son portefeuille et procède en parallèle à un arbitrage régulier d'une fraction de celui-ci. Son portefeuille est situé en Belgique et aux Pays-Bas. Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels et bénéficie du statut fiscal belge SIR.

La Société a pour objet exclusif de (Article 3 des statuts):

- a) « mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;*
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;*
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;*
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la société ;*
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;*
- vi. les actions de sicafi publiques ;*
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;*
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;*
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;*

À titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront

effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

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). La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable. »

5.2 Interdictions (article 4 des statuts)

La société ne peut :

- 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
- e. paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

5.3 Stratégie

5.3.1 Principales activités-développement de nouveaux services

La Société entend être la référence de l'immobilier résidentiel destiné à la location, et ce, au sens large du terme, des appartements traditionnels aux nouvelles formes d'habitat en passant par le studio pour étudiants et la résidence secondaire. La stratégie de la Société repose sur quatre piliers :

- a) L'acquisition d'immeuble existants ou de projets
- b) La réalisation de projets de développement et de rénovation
- c) La gestion active du portefeuille
- d) L'arbitrage sélectif conduisant à la réalisation de plus-values.

Ces quatre piliers contribuent à maximaliser la création de valeur pour l'actionnaire.

5.3.1.1 *Acquisitions: Priorité à la qualité des investissements et au potentiel de plus-value*

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium recherche des immeubles résidentiels de qualité, capables de dégager un rendement élevé (reflété par le revenu locatif net) et disposant d'un potentiel de création de valeur (reflété par l'évolution de la juste valeur), notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de son équipe. Chaque immeuble fait l'objet des examens habituels de due diligence technique, juridique, financier et fiscal. Il est également soumis à une évaluation, tant par rapport à ses qualités intrinsèques que par rapport à sa localisation, son accessibilité, son environnement immédiat et sa performance énergétique. La Société s'efforce d'anticiper les évolutions démographiques et les tendances constatées dans la société en général et sur le marché immobilier résidentiel en particulier. C'est dans ce cadre qu'elle suit de près les segments des résidences pour étudiants et pour jeunes professionnels, mais également qu'elle est présente sur le marché de la résidence secondaire. Le marché de l'hébergement touristique, très proche par sa typologie de celui du résidentiel « traditionnel » fait également l'objet d'un suivi attentif. Bruxelles et les autres grandes villes belges restent les marchés historiques de Home Invest Belgium. Depuis 2016, la Société a investi aux Pays-Bas, en Zélande. C'est avant tout le dynamisme du marché locatif et ensuite l'importance de sa population qui déterminent l'attractivité d'une localisation dans le chef de Home Invest Belgium.

5.3.1.2 *Développements : 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 une attention particulière à des opportunités d'acquisition de grands projets de développement pour compte propre, tels que les projets de reconversion d'immeubles de bureaux ou les réaffectations de sites industriels en immeubles résidentiels destinés à la location. 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 biens ;
- le rendement de départ supérieur, du fait de l'absence de marge de promotion ;
- et, à terme, la réalisation de plus-values lors de la revente à la découpe du bien. Jusqu'au premier filiale – la SA Home Invest Development – la gestion, le suivi et la supervision des développements de nouveaux immeubles résidentiels. Suite à la fusion par absorption de Home Invest Development par Home Invest Belgium le 28 juin 2017 Home Invest Belgium assure à présent elle-même ces aspects.

Compte tenu de l'expérience positive enregistrée pour les projets déjà en cours, le Conseil d'administration a confirmé 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, la Société envisage d'acquérir de l'ordre de deux nouveaux projets de développement par an, pendant qu'elle poursuit les chantiers déjà en cours.

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

- ni la SIR, ni l'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 du portefeuille (projets compris). Par coût de projet, il faut comprendre le coût total (acquisition, travaux, honoraires, taxes, frais financiers) pour les immeubles disposant des permis nécessaires, et le coût d'acquisition augmenté des frais d'étude pour les projets dont les permis doivent encore être obtenus (décision du Conseil d'administration) ;
- et un seul projet de développement ne peut pas dépasser 12,5% de la valeur totale du portefeuille (projets compris) (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 liés à la taille du bien, sa rentabilité à court et long terme, et ses qualités intrinsèques (localisation, qualité technique, etc.). Ils sont détaillés dans le chapitre « Rapport immobilier » du rapport financier annuel 2017.

5.3.1.3 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 d'unités locatives et dès lors de baux – plus de 1 850 à la fin décembre 2017. 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 professionnel 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. La Société s'occupe en interne de la gestion technique, administrative et comptable de la majorité de ses immeubles en région bruxelloise et dans les deux Brabants, laissant la gestion des biens en dehors de ces zones 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 refacturation des charges.

Home Invest Belgium se soucie en permanence de développer la valeur de son patrimoine existant.

Dans ce cadre, la Société procède également à des programmes 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 avec les équipes commerciales et techniques.

5.3.1.4 *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 est établie une sélection d'immeubles à arbitrer en cours d'année. Cet arbitrage sélectif d'une part du portefeuille 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 d'administration 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 ;
- et des actifs qui n'entrent pas/plus dans la stratégie et sont dès lors, par principe, destinés à la revente.

5.3.2 Principaux marchés

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent 64,99% du portefeuille de Home Invest Belgium, ceux en Région wallonne 14,91%, ceux en Région flamande 9,01% et ceux aux Pays-Bas 11,08 %.

Les revenus totaux par marché géographique sont repris dans les rapports financiers annuels des années 2015, 2016 et 2017.

Rapport financier annuel 2015	• « Etats financiers », Annexe 3 (p.118-123).
Rapport financier annuel 2016	• « Etats financiers », Annexe 3 (p.126-131).

6 Organigramme

Le périmètre de consolidation est repris dans le tableau suivant :

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels
Home Invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique		31/12/2017
Charlent 53 Freehold SPRL	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2017
Investers SA	0405.083.876	Belgique	100%	31/12/2017
S&F Immobilière SA	0419.957.045	Belgique	100%	31/12/2017

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 à 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.

Toutes les sociétés faisant partie du périmètre de consolidation sont domiciliées en Belgique, Boulevard de la Woluwe 46 à 1200 Bruxelles.

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

Au 31 mars 2018, il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

7 Propriétés immobilières et contexte environnemental

Le Rapport Immobilier du rapport financier annuel 2017 (à partir de la p. 56) décrit en détail le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

Le contexte environnementale se retrouve dans le chapitre « Rapport de gestion », dans le rapport financier 2017 (p.49).

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 ».

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.

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 du papier-consommables divers) et sa consommation d'eau (entretien- nettoyage). L'adoption de ces bonnes pratiques – quoique limitées dans leur impact – est de nature à sensibiliser l'ensemble des personnes travaillant au sein de Home Invest Belgium aux valeurs que celle-ci entend appliquer dans les activités qu'elle déploie.

8 Situation financière et du résultat

Les informations financières pour les exercices 2015, 2016 et 2017 sont incorporées par référence au présent Document d'Enregistrement.

Situation financière (Annexe 1 au Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, sub 9.1.

Rapport financier annuel 2015

- Rapport de gestion consolidé – synthèse des comptes consolidées (p.36-43).
- Document permanent- « changements significatifs depuis la fin de l'exercice » (p.152) ; « stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre (p.151).

Rapport financier annuel 2016

- Rapport de gestion consolidé – « synthèse des comptes consolidées (p.42-51) ;
- Document permanent- « changements significatifs depuis la fin de l'exercice » (p.152) ; « stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre (p.151).

Rapport financier annuel 2017

- Rapport de gestion consolidé – « synthèse des comptes consolidées » (p. 40-47)
- Document permanent- « changements significatifs depuis la fin de l'exercice » (p.160) ; « stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre (p.159).

Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2018 Repris intégralement

Les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de la Société, indiquant la mesure dans laquelle celui-ci est affecté, sont mentionnés dans les rapports annuels de 2015, 2016 et 2017, ainsi que dans la déclaration intermédiaire pour les résultats au 31 mars 2018.

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 ».

Résultat d'exploitation (Annexe 1 au Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, sub 9.2.

Rapport financier annuel 2015

- Rapport de gestion consolidé – « bilan consolidé » (p.36).
- Document permanent- « stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre (p.151).

Rapport financier annuel 2016

- Rapport de gestion consolidé – « synthèse des comptes consolidées (p.43) ;
- Document permanent- « stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre (p.151).

Rapport financier annuel 2017

- Rapport de gestion consolidé – « bilan consolidé » (p. 41)
- Document permanent- « stratégie ou facteur de nature gouvernementale et autre (p.159).

Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2018

Repris intégralement

9 Trésorerie et capitaux

9.1 Capitaux propres

Au 31 mars 2018, le capital de Home Invest Belgium, d'un montant de € 89 949 294,75 millions, est représenté par 3 299 858 actions, dont 11 712 actions sont détenues en autocontrôle et sont éliminées pour les calculs par action. Ces 3 299 858 sont entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. Ils sont tous cotées à la bourse de Bruxelles (Euronext).

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. Les notifications de transparence ainsi que la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium peuvent être consultés sur le site internet de Home Invest Belgium.

La Société n'a pas reçu des notifications de transparence après 31/12/2017.

L'évolution du capital est décrite plus en détail aux Etats Financiers du rapport annuel 2017, dans l'Annexe 26 (p. 146).

Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée.

Une action donne droit à une voix.

Le Conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-huit millions neuf cent qua-

rante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 88 949 294,75) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du treize septembre deux mille dix-sept. En toutes hypothèses, le capital social ne pourra jamais dans le cadre de la présente autorisation être augmenté de plus de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 88 949 294,75). Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Le droit de souscription préférentielle des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 6.5. des statuts. Les augmentations de capital ainsi décidées par le Conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière - pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé «prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

9.2 Passifs

(x 1.000€)

2017

2016

Dettes financières non courantes

Etablissements de crédit	185.000	152.500
Autres emprunts	39.745	39.705
Instruments de couverture autorisés	8.060	9.280

Dettes financières courantes

Etablissements de crédit	10.000	0
Garantie locatives reçues	586	632
Autres	87	80
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	243.478	202.197

Dettes commerciales et autres dettes courantes

Fournisseurs	4.839	9.133
Locataires	1.537	716
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.728	535
Dividendes	39	39
Total dettes commerciales et autres dettes courantes	8.143	10.423

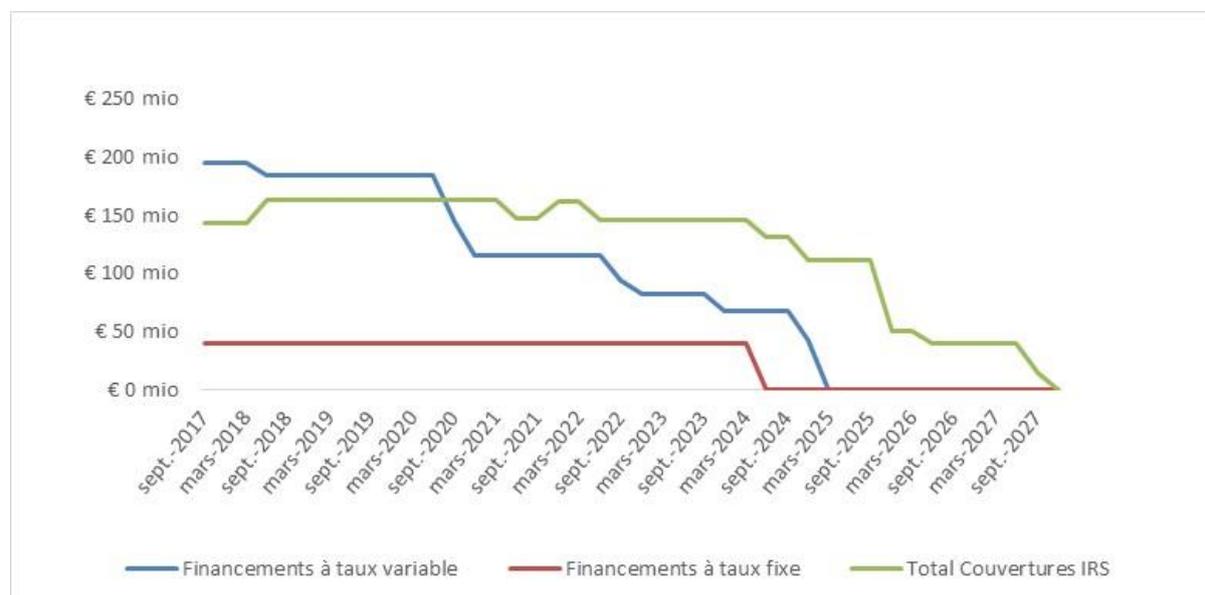
Les lignes de crédit ouvertes auprès de chaque banquier et la maturité moyenne sont reprises dans l'Annexe 24 du rapport financier annuel 2017. € 195 millions ont été empruntés auprès de 5 banquiers

dont € 10 millions venaient à échéance en 2018 et d'ores et déjà renégociés. D'autre part, Home Invest Belgium détient un placement obligataire pour € 40 millions.

Les dettes commerciales englobent d'une part les factures dues à des fournisseurs sur le développement des projets ou sur les frais généraux. On y retrouve également des dettes locataires qui ont trait principalement aux paiements anticipés des loyers du mois de janvier 2018 reçus fin 2017.

Les instruments de couverture négociés sont exclusivement des IRS (Interest rate Swap) qui permettent d'échanger le taux flottant contre un taux fixe. Le listing de ces instruments est repris dans l'Annexe 24 du rapport financier annuel 2017. La politique de couverture active de Home Invest Belgium a permis d'obtenir un coût de financement moyen de 2,09% sur l'exercice 2017 (le coût moyen du financement s'est élevé à 2,07% au premier trimestre), marge bancaire et cout des couvertures compris, comparé à 2,53% et 3,40% sur les exercices précédents.

Ci-dessous un graphique reprenant les maturités de nos crédits, notre placement obligataire ainsi que nos IRS.



Les sources de financements de Home Invest Belgium proviennent d'une part des lignes de crédits non encore prélevées et d'autre part du prix de vente obtenu lors de l'arbitrage du portefeuille (en

effet, seul la plus-value est distribuée à l'actionnaire). Home Invest Belgium établit des cash flow planning qui permettent d'anticiper les besoins de la société, les conséquences bilantaires et le taux d'endettement.

Le tableau des flux de trésorerie est repris à la page 124 du Rapport Financier Annuel 2017.

Taux moyen de financement et taux d'endettement Grâce aux renégociations de différents IRS (Interest Rate Swap) en 2016 et 2017, d'une part, et le financement des acquisitions de l'année par de nouvelles lignes de crédit octroyées à des conditions très intéressantes, d'autre part, le coût moyen du financement (après transformation des dettes à taux variables en dettes à taux fixes via des IRS) a à nouveau sensiblement diminué et s'est élevé à 2,09% (comparé à 2,53% en 2016 et 3,40% en 2015). Suite aux différentes acquisitions, le taux d'endettement de la société s'élève à 51,47% au 31 mars 2018, laissant à la SIR une capacité d'endettement de l'ordre de € 34 millions pour atteindre les 55% d'endettement et € 180 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65%.

Aperçu de la structure financière :

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

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

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

La durée moyenne des instruments de couverture de taux est de 6 ans et 11 mois au 31 décembre

2017, contre 5 ans et 7 mois au 31 décembre 2016. Cet allongement sensible de la durée permettra à la SIR de continuer à bénéficier pendant une longue période d'un coût de financement bas même en cas de hausse des taux d'intérêt.

10 Recherche et développement, brevets et licences

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2017.

11 Information sur les tendances

11.1 La croissance démographique implique la création de nouveaux logements

Les dernières projections démographiques réalisées par le Bureau Fédéral du Plan datent de mars 2017. Ces dernières confirment les prévisions précédentes, à savoir une croissance de la population belge à long terme. Ces prévisions sont basées sur des hypothèses tenant compte de l'impact de la crise des réfugiés observée ces derniers mois. À long terme, ces perspectives démographiques s'inscrivent dans un scénario d'organisation sociétale inchangée mais incluent néanmoins un scénario de politique migratoire plus stricte à l'échelle de l'Union européenne.

Fin 2017, la population belge s'établissait autour de 11 330 000 habitants, dont 1 201 000 habitants à Bruxelles. Cela représente une croissance de l'ordre de 0,57% comparé à 2016. D'ici 2020, la population belge devrait atteindre 11 503 000 personnes, d'ici 2030 près de 12 millions d'habitants. Ceci représente une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0,44%, bien que celle-ci tende à diminuer au fil des ans (elle tourne autour de 0,36% en fin de période). La Belgique demeure parmi les pays européens les plus dynamiques en termes de croissance de la population. C'est à Bruxelles que la croissance est la plus importante, comparativement aux deux autres régions du pays :

- La population bruxelloise devrait en effet passer de 1 201 000 habitants en 2017 à 1 309 000 en 2030, soit une croissance de 8,9% alors que,
- La population flamande devrait augmenter de 6 512 000 à 6 869 000 habitants, une croissance de 5,5% et
- La population wallonne de 3 618 000 à 3 803 000 habitants, soit une croissance de 5,1%.

Cette croissance démographique s'accompagne également de changements de modes de vie, ayant un impact sur le nombre de ménages supplémentaires attendus chaque année. Ainsi, à l'échelle belge, le nombre total de ménages privés devrait passer de 4 896 000 en 2017 à 5 277 000 en 2030, soit une progression de l'ordre de 7,8% sur la période.

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

- A Bruxelles, le nombre de ménages devraient passer de 551 000 à 583 000 unités, soit une croissance de 5,8%, inférieure à la croissance de la population. Ceci implique une augmentation de la taille moyenne des ménages, passant de 2,17 personnes par ménage à 2,24.
- En Flandre et en Wallonie, les évolutions sont similaires, le nombre total de ménages de ces deux régions devrait passer de 4 345 000 à 4 694 000 unités, soit une croissance de 8%. La croissance des ménages est donc plus rapide que celle de la population dans ces régions, ce qui implique une diminution de la taille moyenne des ménages. En 2030, un ménage moyen devrait être composé de 2,3 personnes.

En valeurs absolues, le Bureau Fédéral du Plan estime 382.000 le nombre de ménages supplémentaires entre 2017 et 2030, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 27 000 ménages, impliquant donc la création de 27 000 logements en moyenne par an pour rencontrer cette demande.

À Bruxelles plus spécifiquement, le nombre de ménages devrait augmenter de 32 000 unités d'ici 2030, soit une croissance moyenne de l'ordre de 2 300 unités chaque année, en-dessous du chiffre des 4 000 logements par an nécessaires avancé précédemment. La pression démographique semble donc ralentir un peu à Bruxelles bien que la pression sur les prix et les loyers à Bruxelles devrait se maintenir dans les années à venir, dans un contexte où les réserves foncières de Bruxelles diminuent chaque année.

Autre élément intéressant à mettre en exergue : face à l'évolution à la baisse de la taille moyenne des ménages, la taille moyenne des logements est également à la baisse ces dernières années. Ainsi, la superficie moyenne d'un nouveau logement en 2005 était de 104 m², elle est aujourd'hui de 92 m² sur la Belgique (tout type de logements confondus).

À Bruxelles, la taille moyenne d'un logement tourne actuellement autour de 76 m². Les logements de 2 chambres ou moins représentent de l'ordre de 84% du nombre total de logements, ils répondent

bien évidemment à une demande essentiellement tournée sur les expatriés et les ménages sans enfants.

11.2 Les acquisitions immobilières se sont maintenues tout au long de l'année

L'amélioration du climat économique et le maintien de taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas (toujours autour de 2% pour tout type de nouveaux contrats) ont contribué à soutenir l'activité immobilière tout au long de l'année 2017, bien qu'à un rythme plus faible que celui observé en 2016.

Le montant des nouveaux crédits hypothécaires octroyés s'établit à quelque € 40 milliards (contre € 59 milliards l'année passée). Les différences de régime fiscal qui tendent à se mettre en place au niveau des trois régions du pays pourraient avoir un impact sur la liquidité des différents marchés résidentiels régionaux. Ainsi, la décision du gouvernement flamand de revoir les droits d'enregistrement (décision qui doit encore être approuvée) pourrait renforcer la liquidité du marché résidentiel en Flandre. À l'inverse, le coût des droits d'enregistrements en Wallonie et à Bruxelles pourrait pénaliser la liquidité de ces régions, et par conséquent, pourrait également avoir un impact sur les prix acquisitifs dans les années à venir.

11.3 A l'acquisition, les prix sont légèrement à la hausse à l'échelle du pays

Remarque méthodologique : notre source d'informations pour la détermination des prix de l'immobilier à l'acquisition est le SPF Economie au travers de sa plate-forme statistique www.statbel.fgov.be. La statistique des prix immobiliers se base sur toutes les transactions immobilières sur lesquelles des droits d'enregistrement ont dû être payés. Les données proviennent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances. Il est important de préciser que les chiffres à partir de 2015 sont considérés comme provisoires et la question de la robustesse de ces chiffres se pose. Des différences parfois importantes sont en effet observées entre les chiffres issus du baromètre des notaires et les chiffres publiés sur le site du SPF Economie.

Au niveau belge, d'après les dernières statistiques disponibles auprès de l'Institut National de Statistiques (ne couvrant que les trois premiers trimestres de l'année 2017), les prix sont orientés légèrement à la hausse dans les différents segments de marché, et ce sur l'ensemble du territoire belge.

Au niveau belge, la croissance du prix moyen d'une maison d'habitation unifamiliale est de l'ordre de 4,89% par rapport à 2016 et de près de 23% par rapport à 2010. En 2017, le prix moyen pour une maison s'affichait à € 223 000. À noter cependant que le tableau ci-dessous révèle une incohérence

dès lors que la croissance des prix à l'échelle belge est supérieure à la croissance observée dans chacune des trois régions du pays. À noter également que par rapport à ces chiffres, le baromètre des notaires 2017 affiche des prix plus élevés de € 17 000 à € 33 000 selon la région concernée. À noter également que selon le baromètre des notaires, le prix d'une maison d'habitation a chuté de 2,5% à Bruxelles en 2017.

Evolution des prix moyens des maisons, en €			
	2017	Croissance 2017-2016	Croissance 2017-2010
Flandre	235 000	2,85%	22%
Wallonie	162 000	2,80%	16%
Bruxelles	412 000	- 0,14%	22%
Belgique	223 000	4,89%	23%

Source : Statbel

Selon le SPF Economie, le prix moyen d'un appartement est, également augmenté en 2017 dans une proportion plus forte que les maisons d'habitation. À l'échelle belge, la croissance est de 2,67% par rapport à 2016, variant de 0,9% en Flandre à 3,7% à Bruxelles. Par rapport à 2010, les prix ont augmenté de 19% en Belgique. Le prix moyen d'un appartement atteint environ € 227 000 en 2017, allant de € 179 000 en Wallonie à € 244 000 euros à Bruxelles.

Flandre	230 000	0,86%	18%
Wallonie	179 000	3,17%	21%
Bruxelles	244 000	3,71%	21%
Belgique	227 000	2,67%	19%

Source : Statbel

À noter ici que les prix moyens présentés dans le baromètre des notaires sont inférieurs aux prix présentés par le SPF Economie, la différence est comprise entre – € 7 000 en Wallonie à – € 10 000 à

Bruxelles et en Flandre. Dépendant des sources d'informations retenues, les constats sont donc à nuancer. Il apparaît cependant qu'après une période de croissance soutenue des prix entre 2000 et 2008, la tendance est désormais à une croissance plus modérée depuis 2012.

L'ensemble des autres indices immobiliers (TREVI, House Price Index d'Eurostat) confirment ces tendances, tant au niveau de l'activité observée qu'au niveau de l'augmentation des prix.

11.4 À Bruxelles, le loyer moyen se stabilise en 2017

Le rapport propriétaire – locataire à l'échelle belge est de l'ordre de 72% - 28%, globalement en ligne avec la moyenne européenne (70% - 30%). Au niveau de Bruxelles, le rapport est totalement différent puisque selon l'observatoire des loyers publié par la Région de Bruxelles-Capitale, le taux de propriétaire serait de 38%. Il y aurait donc de l'ordre de 62% de locataires dans la population bruxelloise. Ceci s'explique notamment par des coûts d'acquisition plus élevés et par une présence plus importante d'expatriés, orientant logiquement la population vers davantage de location. D'après les chiffres de l'observatoire des loyers 2016, les loyers moyens (comprenant donc les biens neufs et de seconde main, tant les maisons unifamiliales que les appartements) ont diminué en 2016, après avoir enregistré une augmentation constante entre 2004 et 2015. Le loyer moyen s'établit ainsi à € 710/mois en 2016 contre € 723/mois en 2015. Il était de € 601/mois en 2004. Ce niveau de loyer moyen est évidemment dépendant des caractéristiques intrinsèques de l'habitat, de sa surface, de sa qualité, de sa localisation, du nombre de chambres et/ou de salle de bains, de ses performances environnementales. Ainsi, le loyer moyen s'affiche par exemple à € 519 dans un studio datant d'avant 1945 à € 1 623 pour une maison construite ou rénovée après 2001, la grande majorité des locations se situant dans une fourchette comprise entre € 500 et € 800/mois.

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

Bien que faible à la première lecture, l'étude met également en évidence le décrochage progressif entre les loyers moyens et le revenu moyen disponible des ménages. Ainsi, sur base d'un indice égal à 100 en 2004, l'écart entre le loyer moyen et le revenu moyen est aujourd'hui de plus de 30 points. D'après les chiffres de l'observatoire, la moitié des locataires ont des revenus inférieurs à € 2 000/mois

et le revenu moyen disponible s'établit à € 1842/mois. Ainsi, si Bruxelles est un marché davantage locatif suite au niveau plus élevé des prix à l'acquisition, on observe également un décrochage progressif quant à l'adéquation de l'offre locative par rapport aux revenus des Bruxellois. Il apparaît en effet que les 70% les plus pauvres de la population bruxelloise n'a accès qu'à 21% du parc locatif (en considérant que le ménage consacre 25% de son revenu à son logement). Il est enfin important d'avoir à l'esprit les disparités importantes qui existent entre les différentes communes de Bruxelles. Ainsi, les loyers moyens les plus faibles sont enregistrés dans la commune de Saint- Josse-Ten-Noode, de l'ordre de € 560/mois tandis qu'ils atteignent facilement plus de € 900/mois en moyenne dans le sud-est de Bruxelles, dans des communes comme Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé-Saint- Pierre ou Woluwé-Saint-Lambert.

11.5 A Bruxelles, les prix observés sur le marché des biens résidentiels neufs s'adressent à une partie restreinte de la population

Le marché des biens résidentiels neufs suscite toujours plus d'intérêt, dans le chef des développeurs et des acquéreurs, tant à l'échelle belge que bruxelloise. À Bruxelles en particulier, le vieillissement du bâti actuel, l'augmentation des normes de performances énergétiques exigées et la forte croissance démographique (nécessité de créer de l'ordre de 2 800 logements par an), on constate un certain désintérêt pour les logements dits « secondaires », souvent énergivores et plus coûteux à rénover et une volonté croissante de développer des projets neufs. Il apparaît toutefois que les écarts de prix entre biens secondaires et biens neufs sont souvent un frein pour une population constituée principalement de ménages à revenus moyens. On comprend donc la volonté des développeurs de construire des logements de plus en plus petits à Bruxelles (tout en restant relativement grands au regard des pratiques parisiennes par exemple). Avec un prix moyen de l'ordre de € 2 700 à € 3 000/m² au minimum, l'inadéquation entre les logements proposés et les revenus de la population est de plus en plus importante. Dans les quartiers les plus demandés et les mieux localisés, les prix moyens atteignent aisément les € 3 500/m² à l'acquisition. Enfin, les projets les plus exclusifs se vendent désormais à des prix largement supérieurs à € 4 000/m². La reconversion des bâtiments de bureaux continue, à un rythme de plus en plus lent toutefois. La reconversion des bâtiments de bureaux obsolètes en projets résidentiels a atteint un sommet il y a 36 mois, avec près de 130 000 m² reconvertis en une année. À l'heure actuelle, la tendance à la reconversion continue à un rythme moins soutenu. Ce sont de l'ordre de 80 000 m² de bureaux obsolètes qui sont reconvertis annuellement, essentiellement à des fins résidentielles. La reconversion de ces bâtiments de bureaux se localise essentiellement dans les quartiers mixtes du centre-ville. Au quartier Louise par exemple,

différents projets ont été initiés le long de l'avenue Louise ou à proximité de la Porte de Namur par exemple. Dans le décentralisé Nord-Est (essentiellement à Schaerbeek, Evere, Woluwé-Saint-Lambert), la reconversion continue également, principalement aux abords de la rue Colonel Bourg et avenue Marcel Thiry ou le long du boulevard de la Woluwe.

SOURCE : Cushman & Wakefield

11.6 Caractéristiques principales du marché résidentiel belge

Suite à la 6e réforme de l'Etat, la compétence en matière de bail d'habitation a été transférée aux régions. La réglementation nationale reste d'application jusqu'à ce qu'une Région décide de modifications ou de nouvelles règles. La Région de Bruxelles-Capitale est la première à avoir adopté sa propre réglementation qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2018. 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 bail, ce qui est la règle générale pour les baux conclus par Home Invest Belgium). Les charges communes sont à charge du locataire (à condition que ce soit prévu dans le contrat de bail. 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 principale¹ 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 ou le faire occuper par un membre de sa famille). Les baux de courte durée ont une durée maximum de trois ans. 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.

11.6.1 Région de Bruxelles-Capitale : « Ordonnance du 27 juillet 2017 »

L'Ordonnance se divise en deux parties : une partie générale, reprenant les règles communes applicables à tous les baux d'habitation (règles relatives à l'information précontractuelle, l'entretien et la rénovation, le loyer, les frais,..) et d'autre part des dispositions spécifiques à chaque type de bail.

L'Ordonnance oblige le bailleur à transmettre un minimum d'information au locataire avant la conclusion du bail, y compris une estimation des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte du preneur. Le bailleur risque des sanctions lourdes en cas du non-respect de ce devoir d'information. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels, même si des charges forfaitaires sont prévues dans le contrat.

Depuis le 1er janvier 2018, il existe en région bruxelloise une nouvelle grille indicative des loyers. Cette grille n'est pas contraignante, mais permet aux parties de mieux évaluer le loyer, compte tenu de la localisation, l'état, la taille et le nombre de pièces du bien.

L'interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du preneur d'un bail reste d'application.

Le Gouvernement a établi une liste, non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur. L'indexation annuelle du loyer s'opère également selon le droit commun. L'ordonnance prévoit aussi des règles spécifiques aux baux relatifs à la résidence principale. Ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans. Il prend fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance. Sinon, le bail sera prorogé pour une période de trois ans. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien lui-même ou par des membres de sa famille. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre également fin au bail moyennant un congé de six mois s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité de neuf ou six mois selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Le preneur, lui, peut mettre fin au 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, à deux mois ou à un mois selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Il est toujours possible de conclure des baux de courte durée, c'est-à-dire pour une durée inférieure ou égale à trois ans. Il est dorénavant possible que ces baux puissent être prorogés une ou plusieurs fois par écrit sous les mêmes conditions sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. L'Ordonnance introduit également la possibilité pour

chacune des parties, de résilier le bail de courte durée. Cette résiliation peut intervenir à tout moment pour le preneur et après la première année de location pour le bailleur. Elle ne peut se réaliser que moyennant un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer. Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue. Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. La garantie locative est de deux ou de trois mois de loyer selon qu'il s'agit d'une garantie sur un compte individualisé ou une garantie bancaire.

11.6.2 Projet de réforme en région flamande

En région flamande, le nouveau décret de location (Huurdecreet) entrera en principe en vigueur le 1er septembre 2018. Ce décret remplacera, tout comme à Bruxelles, la loi sur les baux de résidence. Un contrat de neuf ans restera la règle. Lors du premier triennat, le bailleur pourra toujours résilier pour occupation personnelle, mais plus pour les membres de sa famille. Ce n'est qu'après l'expiration du premier triennat que l'ancienne règle deviendra d'application. Après l'expiration du premier triennat, le bailleur pourra à tout moment résilier le bail pour effectuer des travaux de rénovation et/ou de transformation. Un contrat de courte durée pourra être terminé à tout moment par le locataire moyennant un préavis de trois mois. La garantie locative sera rehaussée de deux à trois mois de loyer pour les garanties placées sur un compte individualisé. Les locataires qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pourront conclure un emprunt anonyme auprès du gouvernement flamand. Une liste non-limitative de réparations et frais à charge du bailleur ou du locataire sera établie par le gouvernement.

11.6.3 Réforme en région wallonne

Le Parlement de Wallonie a approuvé la réforme du bail d'habitation par le Décret du 15 mars 2018. Des nouvelles formes d'habitat, la colocation et le logement étudiant sont repris dans le nouveau Décret. Les droits et obligations du bailleur et preneur sont clairement définis. L'interdiction de sous-location et de la cession du bail sans l'accord préalable du bailleur est établie.

Les baux relatifs à la **résidence principale** du preneur sont réputés être conclus pour une durée de 9 ans, prenant fin à l'expiration de cette période de 9 ans moyennant un congé de 3 mois pour le preneur et 6 mois pour le bailleur avant l'échéance. A défaut d'un congé, le bail sera prolongé pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé de 6 mois :

- a) S'il a l'intention d'occuper le bien personnellement (ou par sa famille) ;
- b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble ;
- c) A l'expiration du premier et du deuxième triennat sans motifs, mais moyennement paiement d'une indemnité (neuf ou six mois).

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennement un congé de trois mois. Le bailleur a droit à une indemnité si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat (3,2 ou 1 mois de loyer).

Un étudiant pourra, à tout moment, mettre fin au bail moyennement un préavis de 2 mois et une indemnité de 3 mois de loyer. L'indemnité n'est pas due dans certains cas.

Une grille indicative de loyer devrait être finalisée et lancée au cours de l'année 2018.

La réforme entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

12 Prévisions ou estimations du bénéfice

La Société n'a pas coutume de publier des prévisions détaillées quant à son chiffre d'affaire ou son bénéfice. Tout au plus, lors de la publication des résultats semestriels, le Conseil donne-t-il une indication relative au niveau de dividende à attendre pour l'année en cours.

13 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale

13.1 Conseil d'administration

13.1.1 Composition actuelle (situation à partir du 10 juillet 2018, sous réserve de l'approbation de la FSMA)

Le Conseil compte actuellement six administrateurs. Sur les quatre administrateurs non-exécutifs,

trois administrateurs sont indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés et trois représentent les actionnaires.

Nom	Fonction	Date de la première nomination	Fin du mandat	Adresse professionnelle	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017
Liévin Van Overstraeten	Président Administrateur	23 mai 2008	2022	VOP SA avenue du Sippelberg 3 1080 Bruxelles	100%
Eric Spiessens	Vice-Président Administrateur indépendant	3 mai 2011	2019	Beweging.net chaussée de Haecht 579 1030 Schaarbeek	100%
Wim Aourousseau	Administrateur	12 février 2014	2019	Axa Belgium SA Place du Trône 1000 Bruxelles	92%
Laurence de Hemptinne	Administrateur indépendant	5 mai 2015	2019	rue de Ferrière 1470 Bousval	85%
Koen De-jonckheere	Administrateur indépendant	3 mai 2011	2019	Gimv NV Karel Oomsstraat 37 2018 Antwerpen	92%
Johan Van Overstraeten	Administrateur	18 août 2010	2019	VOP SA avenue du Sippelberg 3 1080 Bruxelles	100%

L'Assemblée générale du 2 mai 2018) a approuvé de renouveler les mandats de Madame Sophie Lambrighs en tant qu'Administrateur exécutif et de Monsieur Liévin Van Overstraeten en tant qu'Administrateur non-exécutif tous deux pour une période de 4 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2022.

Le 10 juillet 2018, Home Invest Belgium et Sophie Lambrighs, administrateur délégué, ont convenu de commun accord de mettre un terme à leur collaboration.

Plus de détails sur les administrateurs, y compris les autres mandats et leurs expérience professionnelle est repris dans le rapport financier 2017, dans le chapitre « déclaration de gouvernance d'entreprise » (à partir de p. 97), tenant compte des modifications mentionnées dans le communiqué de presse du 11 juillet 2018.

13.2 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

13.2.1 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 7 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 : 7/7 ;
- Laurence de Hemptinne, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 3/7 ;
- Sophie Lambrighs, Administrateur délégué ; présence au Comité durant l'exercice : 7/7 ;
- Alain Verheulpen, représentant AXA Belgium ; présence au Comité durant l'exercice : 7/7.

Vu le départ de Madame Lambrighs le 10 juillet 2018, elle ne fait plus partie du Comité d'Investissement et la composition du Comité d'Investissement est désormais :

- Johan Van Overstraeten
- Laurence de Hemptinne
- Alain Verheulpen.

13.2.2 Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un Comité d'audit – étant donné que la SIR remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 526bis § 3 du Code des Sociétés – le Conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place. Le Comité d'audit s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- Eric Spiessens, administrateur et président du Comité d'audit ; présence au Comité durant

l'exercice : 4/4 ;-

- Wim Aurousseau, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Liévin Van Overstraeten, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4.

Monsieur Eric Spiessens est administrateur indépendant et dispose des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité. Le commissaire de la SIR a assisté à trois réunions du Comité d'audit en 2017. 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 ;
- examen et suivi de l'indépendance du commissaire ;
- suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Pendant l'exercice 2017, les points suivants ont notamment été abordés :

- revue trimestrielle des comptes et de l'évaluation du portefeuille ;
- politique de couverture du risque de taux (restructuration de certains instruments de couverture) ;
- évolution du taux de vacance locative ;
- suivi des recommandations du commissaire concernant le contrôle des procédures internes ;
- audit interne ;
- plateforme informatique de la société et sécurité informatique.

Vu les changements au sein de la direction de la Société, à partir du 10 juillet 2018, (et sous réserve de l'approbation par la FSMA de Monsieur Liévin Van Overstraeten en tant que dirigeant effectif), Monsieur Liévin Van Overstraeten, ne fera plus parti du Comité d'Audit et ceci pour la période où il exercera des fonctions en tant que dirigeant effectif.

Lors du Conseil d'Administration du 10 juillet 2018, Madame Laurence de Hemptinne est nommée en tant que nouveau membre du Conseil d'Audit, qui est désormais composée des personnes suivantes :

- Eric Spiessens, administrateur et Président du Comité d'Audit ;
- Wim Aurousseau, administrateur ;
- Laurence de Hemptinne, administrateur.

13.2.3 Comité de Nomination et de Rémunération

Vu la taille de la société et dans un souci d'efficacité, 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 quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- Liévin Van Overstraeten, administrateur et Président du Comité de nomination et de rémunération ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Laurence de Hemptinne, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Eric Spiessens, administrateur indépendant ; présence au Comité durant l'exercice : 4/4.

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) et des Comités spécialisés, ainsi qu'à la rémunération des administrateurs et des membres du Management de la SIR. Le Comité de nomination et de rémunération est en particulier chargé :

- d'établir des profils pour les administrateurs et postes de direction au sein de la SIR et d'émettre des avis et recommandations sur les candidats ;
- de formuler des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération, et la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du Management ;
- d'évaluer les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle de l'Administrateur délégué et du Management ;
- de 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 de commenter ce rapport lors de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires.

Au cours de l'exercice 2017, il s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évolution de la composition du Conseil d'administration ;
- l'évaluation des performances des membres du Management pour l'année 2016 et la détermination de leurs honoraires variables pour cet exercice ;
- la détermination d'objectifs individuels pour les membres du Management pour l'exercice 2017 ;
- la composition de l'équipe de gestion de la SIR.

13.2.4 Comité projets

Le 28 juin 2017, Home Invest Belgium a absorbé sa filiale Home Invest Development dont les équipes étaient plus spécifiquement chargées du suivi des chantiers de développement et de rénovation du portefeuille. En vue d'assurer le suivi des risques spécifiques liés à ces projets, le Conseil d'administration a mis en place un Comité Projets. Auparavant, ce rôle était rempli par le Conseil d'administration de Home Invest Development.

Le Comité projets s'est réuni 2 fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, président du Comité projets, administrateur ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Sophie Lambrighs, Administrateur délégué ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2 ;
- Alain Verheulpen, représentant AXA Belgium ; présence au Comité durant l'exercice : 2/2.

Le Comité a un rôle de suivi et de contrôle des projets de rénovation et de développement en termes de programmation, de planning, de budget, de qualité et d'organisation de chantier. Au cours de l'exercice 2017, il s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- son organisation et la forme de reporting attendue ;
- la revue des projets en cours ;
- La charge de travail de l'équipe ainsi que sa structure de coût.

Vu les changements au sein de la direction de la Société, à partir du 10 juillet 2018, Madame Sophie Lambrighs ne fait plus partie du Comité projets.

Lors du Conseil d'Administration du 10 juillet 2018 et sous réserve de l'approbation par la FSMA de Monsieur Johan Van Overstraeten en tant que dirigeant effectif), Alain Verheulpen sera nommé Président du Comité Projets, et ceci pour la période où Johan Van Overstraeten exercera des fonctions en tant que dirigeant effectif. En plus, Madame Laurence de Hemptinne a été nommée en tant que nouveau membre du Conseil Projet, qui est désormais composée des personnes suivantes :

- Alain Verheulpen, représentant de Axa Belgium, Président du Comité Projets.
- Johan Van Overstraeten, administrateur ;
- Laurence de Hemptinne, administrateur.

13.3 Management - direction effective

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 avant 10 juillet 2018 :

Les membres du Management sont :

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO), depuis l'année 2014 ;
- Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer (CFO), depuis l'année 1999;
- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO), depuis l'année 2011;
- Nicolas Vincent, Chief Investment Officer (CIO), depuis l'année 2016 ;
- Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO) jusqu'au 15 septembre 2017.

Composition après le 10 juillet 2018, sous réserve de l'approbation par la FSMA:

Les membres du Management sont :

- Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer (CFO), depuis l'année 1999;
- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO), depuis l'année 2011;
- Liévin Van Overstraeten, depuis l'année 2018 (sous réserve de l'approbation de la FSMA) ;
- Johan Van Overstraeten, depuis l'année 2018 (sous réserve de l'approbation de la FSMA)

Plus de détails sur les membres du management peuvent être consultés dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » (rapport financier 2017) tenant compte des changements qui ont eu lieu le 10 juillet 2018 et qui ont été

13.4 Conflits d'intérêts

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux articles 523, 524 et 524ter du Code des Sociétés, ainsi qu'aux articles 36 à 38 de la loi SIR du 12 mai 2014.

D'autres règles de prévention de conflits d'intérêts sont prévues dans la Charte de gouvernance d'entreprise 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 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.

La direction effective est soumise 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.

L'article 37 de la loi du 12 mai 2014 a trouvé à s'appliquer à deux dossiers durant l'exercice 2017. Cet article prévoit des dispositions particulières lorsque des sociétés possédant une participation dans la SIR se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération envisagée par la SIR.

D'autre part, l'article 524 du Code des Sociétés a été appliqué sur base volontaire à une opération.

Jourdan 95

La première opération concerne l'achat par Home Invest Belgium d'un immeuble de bureaux, appartenant à la SA AXA Belgium, situé rue Jourdan 89-103 à 1060 Saint-Gilles par acte authentique du 17 janvier 2017 pour un prix de 5 200 000 €. Compte tenu du fait que la SA AXA Belgium puisse être qualifiée comme une société possédant une participation dans Home Invest Belgium au sens de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014, l'information a été communiquée à la FSMA par courrier du 11 janvier 2017. L'information a aussi été rendue publique dans un communiqué de presse du 17 janvier 2017 conformément à l'article 8 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014. Le communiqué précise que :

- l'immeuble a été acquis à des conditions de marché normales ;

- la transaction est conclue dans l'intérêt de Home Invest Belgium ;
- la transaction se situe dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise.

Home Invest Belgium vise en effet à étendre et à renouveler son portefeuille de bâtiments résidentiels, notamment à Bruxelles.

L'article 523 du Code des Sociétés ne devait pas être appliqué dans ce dossier puisqu'il ne règle pas les conflits d'intérêts purement fonctionnels. En effet, l'administrateur Wim Arousseau est « Chief Investment Officer » (CIO) chez la SA AXA Belgium, mais non actionnaire de cette société.

L'article 524 du Code des Sociétés ne devait pas non plus être appliqué parce que l'actionnaire à qui un avantage direct ou indirect serait attribué ne détient pas une influence décisive ou notable sur la désignation des administrateurs de cette société. En l'occurrence, la SA AXA Belgium ne détenait que 17,02 % du capital social de Home Invest Belgium.

La scission partielle de la SA VOP

Le deuxième dossier concerne la scission partielle par absorption de la SA VOP. Par cette opération, Home Invest Belgium a acquis en septembre 2017 la pleine propriété d'un immeuble situé place de l'Amitié à 1160 Auderghem. Les actionnaires de VOP sont la SA Stavos Luxembourg, M. Liévin Van Overstraeten et la SA Cocky, M. Liévin Van Overstraeten est administrateur délégué et M. Johan Van Overstraeten administrateur³. Toutes ces personnes sont aussi actionnaires de Home Invest Belgium. Compte tenu du fait que la SA V.O.P. puisse être qualifiée comme une société possédant une participation dans Home Invest Belgium au sens de l'article 37 de la loi SIR, cette information a été communiquée à la FSMA sur base de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 et de l'article 8 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. L'information a aussi été rendue publique dans deux communiqués de presse datant du 19 juillet 2017 et du 8 septembre 2017. La conclusion de ce communiqué précise que la société est d'avis que cette transaction est positive pour son développement.

L'article 523 du Code des Sociétés ne devait pas être appliqué dans ce dossier puisque la fusion par scission partielle est une décision prise par l'Assemblée générale des actionnaires et non par le Conseil d'administration.

Par ailleurs, l'article 524 du Code des Sociétés ne s'appliquait pas non plus en l'occurrence à cette scission partielle parce que cette disposition ne concerne pas les décisions qui doivent être prises par l'assemblée générale des actionnaires. Toutefois, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a décidé d'appliquer cette disposition sur base volontaire. Un comité de trois administrateurs indépendants, assisté par PWC en qualité d'expert indépendant, a établi le rapport prévu par cette disposition.

La conclusion de ce comité était que :

- la scission partielle et les conditions proposées étaient conformes aux pratiques de marché en

vigueur ;

- par conséquent, la scission partielle planifiée et les avantages qu'elle offre à la société ne sont pas de nature à occasionner un dommage abusif à la société à la lumière de sa politique menée.

D'autre part, Messieurs Liévin et Johan Van Overstraeten n'ont pas pris part à la délibération du conseil d'administration par application volontaire de l'article 523 du Code des Sociétés.

13.5 Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeants effectifs

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des 5 dernières années, aucun des administrateurs ou dirigeants effectifs 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 dirigeants effectifs 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 ;
- 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 les dirigeants effectifs 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).

13.6 Code de référence

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.

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 ») :

- 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 de la Direction effective 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. Cette charte a été adaptée pour la dernière fois le 6 septembre 2017. La Charte de gouvernance est complétée par le règlement de gestion des risques et le règlement d'audit interne, qui en font partie intégrante.

14 Rémunérations et avantages

14.1 Rémunération des administrateurs non-exécutifs

Aucun administrateur non-exécutif ne bénéficie d'une rémunération fixe ou variable, de quelque nature que ce soit. Les administrateurs non-exécutifs bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des différents Comités spécialisés. Ils peuvent en outre rentrer des notes de frais pour les dépenses exposées dans l'exercice de leur mandat. La société n'envisage pas de modifier la politique de rémunération des administrateurs pour les deux exercices suivants.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 3 mai 2016 a décidé que les jetons de présence s'élèvent (par séance) à:

- € 2 000 pour le Président, € 1 500 pour le Vice-Président et € 1 000 pour les membres du Conseil d'administration ;
- € 1 000 pour les Présidents et € 750 pour les membres des Comités.

Les membres de la Direction effective qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces indemnités. Home Invest Belgium avait confié à sa filiale – la SA Home Invest Development – la gestion,

le suivi et la supervision des développements de nouveaux immeubles résidentiels. Cette société a été fusionnée avec Home Invest Belgium le 28 juin 2017.

Présences et rémunération pour l'exercice 2017	Lieven Van Overstraeten	Eric Spiessens	Koen Dejonckheere	Johan Van Overstraeten	Wim Arousseau	Laurence de Hemptinne	Cocky NV (représentant permanent Johan Van Overstraeten)
HOME INVEST BELGIUM							
Conseil d'administration	11/11	13/13	12/13	11/11	12/13	11/13	
Comité d'investissement				7/7		3/7	
Comité d'Audit	4/4	4/4			4/4	4/4	
Comité de nomination et rémunération	4/4	4/4					
Comité Projets				2/2			
HOME INVEST DEVELOPMENT							
Conseil d'Administration							4/4
Total des présences	19/19	21/21	12/13	20/20	16/17	18/24	4/4
Total des rémunérations	29.000	26.500	12.000	25.000	15.000	17.750	1.200

14.2 Rémunération de la direction effective

Le principe de cette rémunération repose sur une juste rémunération de base, tenant compte du poids de la fonction, des connaissances requises, de l'importance de l'entreprise, et 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.

Référence est faite au Rapport de Rémunération » (Rapport Financier 2017 p.108 et suivant).

Nom	Rémunération fixe	Rémunération variable pour l'exercice social	Plan de pension	Autre
CEO Sophie Lambrighs Home Invest Belgium	212 200€	26 880€	27 000€	70 380€
Administrateur délégué home Invest Development sprl Zou2 représentée par Madame Sophie Lambrighs	72 600€	29 040€	-	-
Direction effective	510 297€	55 879€	-	-

14.3 Participations et stock-options

Il n'y a pas de prime de performance en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions, hormis celles attribuées à l'Administrateur délégué.

14.4 Indemnité de départ

La convention conclue entre **l'administrateur délégué** 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 mois prenant cours le 1er jour du mois suivant celui de son envoi. À la discrétion de la Société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe pour une période correspondant à six 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 d'entreprise conclue avec **le C.F.O.** 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 potentiellement 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.

La convention d'entreprise conclue avec **le COO** 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.

La convention d'entreprise conclue avec **le Chief Investment Officer** 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.

15 Contexte humain

Le management (4 personnes) animait au 30 mai, une équipe de 42 personnes. Les équipes sont réparties comme suit :

- la CEO, une juriste, une communication manager et une assistante ;
- le CIO et son équipe, constituée de 3 personnes (acquisitions et vente) ;
- le CFO et son équipe de 5 personnes (comptabilité – gestion des impayés – IT) ;
- le COO et son équipe de 21 personnes (gestion administrative, commerciale et technique des immeubles) ;
- l'équipe de développement de projets composée de 10 personnes .

Une description plus détaillée est repris dans le rapport financier 2017 « Rapport de gestion », p.50.

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

Il n'y a pas de prime de performance en actions, options ou autre droits d'acquérir des actions, hormis celles attribuées à l'administrateur délégué.

Madame Sophie Lambrighs a bénéficié de primes de performance en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions, à savoir :

- elle a eu droit à un octroi de 1200 actions de la société ;
- elle a également droit au montant des dividendes décrétés par la société pour l'exercice 2016 afférents à 1 200 actions de la société.

16 Principaux actionnaires

La Société prévoit un seuil statutaire de déclaration de transparence de 3% pour l'application

des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé. Selon les notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2017, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ^{1,2}	880 965	26,70%
BMVO 2014 Burgerlijke Maatschap	510 960	15,48%
Stavos Luxembourg	257 462	7,80%
VOP SA	102 575	3,11%
P	6 640	0,20%
M. Johan Van Overstraeten	1 231	0,04%
M. Bart Van Overstraeten	1 095	0,03%
M. Liévin Van Overstraeten	871	0,03%
COCKY SA	131	0,00%
AXA Belgium SA ^{1,3}	537 830	16,30%
M. Antoon Van Overstraeten ¹	121 916	3,69%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan ¹	102 792	3,12%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,56%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,56%
Autres actionnaires	1 656 355	50,19%
TOTAL GÉNÉRAL	3 299 858	100,00%

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

La Société n'a pas connaissance des informations qui indiquent que la Société est contrôlée, directement ou indirectement.

La Société n'est pas au courant d'un accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

Les déclarations de transparence se retrouvent sur le site internet de la société. Aucune autre déclaration de transparence a été notifiée à la société au moment de la clôture de ce document.

17 Opérations avec des apparentés

En septembre 2017, une scission partielle par absorption de la SA VOP a eu lieu par laquelle Home Invest Belgium a acquis la pleine propriété d'un immeuble situé à 1160 Auderghem. Les actionnaires de VOP sont la SA Stavos Luxembourg, Monsieur Liévin Van Overstraeten, la SA Cocky (dont M. Liévin Van Overstraeten est administrateur délégué et Monsieur Johan Van Overstraeten est administrateur). Toutes ces personnes sont aussi actionnaires de Home Invest Belgium. Compte tenu du fait que la SA VOP puisse être qualifiée comme une société possédant une participation dans Home Invest Belgium au sens de l'article 37 de la loi SIR, cette information a été communiquée à la FSMA sur base de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 et de l'article 8 de l'AR du 13 juillet 2014. L'information a aussi été rendue publique dans deux communiqués de presse datant du 19 juillet 2017 et du 8 septembre 2017. La conclusion de ce communiqué précise que la société est d'avis que cette transaction est positive pour son développement. L'article 523 du Code des Sociétés ne devait pas être appliqué dans ce dossier puisque la fusion par scission partielle est une décision prise par l'Assemblée générale des actionnaires et non par le Conseil d'administration. Par ailleurs, l'article 524 du Code des Sociétés ne s'appliquait pas non plus en l'occurrence à cette scission partielle parce que cette disposition ne concerne pas les décisions qui doivent être prises par l'assemblée générale des actionnaires. Toutefois, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a décidé d'appliquer cette disposition sur base volontaire. Un comité de trois administrateurs indépendants, assisté par PWC en qualité d'expert indépendant, a établi le rapport prévu par cette disposition.

La conclusion ce comité était que:

1. la scission partielle et les conditions proposées étaient conformes aux pratiques de marché en vigueur
2. par conséquent, la scission partielle planifiée et les avantages qu'elle offre à la société ne sont pas de nature à occasionner un dommage abusif à la société à la lumière de sa politique menée.

D'autre part, Messieurs Liévin et Johan Van Overstraeten n'ont pas pris part à la délibération du conseil d'administration par application volontaire de l'article 523

Version finale

du Code des Sociétés.

Il n'y a pas eu d'opérations avec des apparentés au sens de l'article 19 du Règlement (CE) n° 809/2004, vu qu'au moment de cette opération Monsieur Liévin Van Overstraeten en Monsieur Johan Van Overstraeten ne faisant pas encore partie du management exécutif de la Société au sens des dispositions de la norme IAS 24

18 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur

18.1 Informations financières historiques

Les informations financières pour les exercices 2015, 2016 et 2017 sont incluses dans le Document d'Enregistrement avec les références suivantes :

Rapport financier annuel 2015	<ul style="list-style-type: none">• Etats financiers, y compris les comptes consolidés, comptes statutaires et rapport du commissaire (p.106-141)• Rapport de gestion consolidé (p.24-47)
Rapport financier annuel 2016	<ul style="list-style-type: none">• Rapport immobilier (p. 48-71)• Etats financiers, y compris les comptes consolidés, comptes statutaires et rapport du commissaire (p.114-149)• Rapport de gestion consolidé (p.32-55)• Rapport immobilier (p. 56-81)
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none">• Etats financiers, y compris les comptes consolidés, comptes statutaires et rapport du commissaire (p.118-155)• Rapport de gestion consolidé (p.32-55)

- Rapport immobilier (p. 56-83)

Les comptes consolidés pour les années 2015, 2016 et 2017 ont été contrôlés par le commissaire. Les rapports du commissaire se retrouvent dans le chapitre « Etats Financiers » des rapports financiers pour les années 2015, 2016 et 2017 de la Société. Les rapports du commissaire pour ces années ont été délivrés sans réserve.

18.2 Informations financières pro forma

Les résultats du 1er trimestre 2018 sont repris dans ce présent Document d'Enregistrement. Ces résultats trimestriels n'ont pas été contrôlés par le commissaire.

18.3 Changement significative de l'état financier ou commercial

L'état financier ou commercial n'a pas changé significativement après le 2 mai 2018.

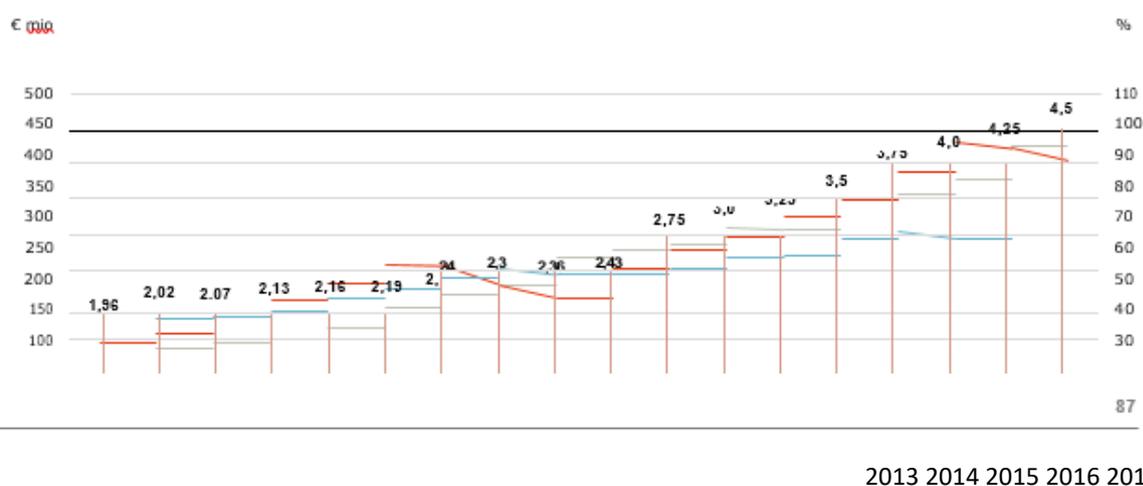
18.4 Politique de distribution des dividendes

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 2017, le dividende brut est ainsi passé de € 1,96 à € 4,50 par action, soit une augmentation de 230% en l'espace de 18 ans et demi, ou une hausse annuelle moyenne de 12,4%. Depuis l'année 2015, le Conseil d'administration a adopté comme politique dividendaire de payer un acompte sur dividende en décembre et d'un solde de dividende en mai. Sur base des résultats trimestriels au 30 septembre 2017 et des perspectives générales à moyen et long terme d'évolution du portefeuille et du marché résidentiel locatif, le Conseil d'administration a décidé, le 23 octobre 2017, de distribuer un acompte sur dividende payable en espèces de € 3,75 brut ou € 2,7375 net par action (après déduction du précompte mobilier de 30%). Lors de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui s'est tenu le mercredi 2 mai 2018 et qui a approuvé les comptes de l'exercice 2017, la distribution du solde du dividende de € 0,75 brut par action a été approuvé ; ce qui résultait en un dividende total pour l'exercice 2017 de € 4,50 brut par action. Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance remarquable de 5,9% par rapport au dividende brut de € 4,25 distribué pour l'exercice 2016, le taux de distribution s'établissant pour 2017 à 96,54%. La croissance dividendaire, sensiblement plus forte depuis 2011, est, entre autres, rendue possible par la progression du volume des arbitrages sur portefeuille, dont l'objectif moyen est fixé par le Conseil à 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 € 7,7 par action, avant affectation bénéficiaire des résultats 2017. Cette réserve devrait permettre de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, si les conditions du marché immobilier devenaient plus difficiles.

L'acompte sur dividende distribué au mois de décembre 2017 et le dividende payé en 2018 par la SIR seront soumis à un précompte mobilier de 30%. Il en ressort que le dividende net se monte à € 3,15. Pour plus d'informations sur le régime fiscal applicable aux dividendes, voir le chapitre « Document permanent » dans le rapport financier annuel 2017.

L'évolution du dividende brut (hors échelle), la valeur nette par action, le cours de bourse (échelle de droite) et la juste valeur du portefeuille (échelle de gauche)



18.5 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe actuellement aucune procédure en cours sur une période couvrant les 12 derniers mois d'une importance telle qu'elle serait susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

19 Informations complémentaires

19.1 Capital social

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à € 88 949 294,75. Il est représenté par 3 299 858 actions sans désignation de valeur nominale. Le capital social est entièrement libéré.

L'évolution du capital souscrit depuis 2010 est reprise dans les états financiers 2017, annexe 26.

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adapté 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.

Les actions sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

En cours de l'année 2017, la Société a aliéné pour compte de la Société 1 200 actions propres pour une valeur de €114 000. La valeur historique de ces actions était de €70 380. A la clôture de l'exercice Home Invest Belgium SA détient 11 712 actions propres pour une valeur historique de €686.943.

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.

Il n'existe pas des options d'achat portant sur les actions.

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.

A la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a pas d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote.

19.2 Acte constitutif et statuts

19.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les actions de sicafi publiques ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014

relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2 A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3 La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4 La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

19.2.2 Conditions pour modifier le capital

19.2.2.1 Augmentation du capital (articles 6.5-6.7. des statuts)

Augmentation de capital par souscription en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice à l'application des articles 592 à 599 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 :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice à l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés 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.

Article 6.6. – Augmentation de capital par apport en nature.

L'émission d'actions en rémunération d'un apport en nature ne peut intervenir qu'en application des articles 601 et 602 du Code des sociétés.

6.6.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration 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 d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

A cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et

4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.6.2. Les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés. Dans ce cas, la « date de la convention d'apport » se rapporte à la date à laquelle le projet de fusion ou de scission est déposé.

Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire dans un rapport distinct.

Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois ; toutes les autres obligations sont d'application.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou ses filiales dont l'entière du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

19.2.2.2 Capital autorisé (article 6.3. des statuts)

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 88.949.294,75-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits

de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du treize septembre deux mille dix-sept. En toutes hypothèses, le capital social ne pourra jamais dans le cadre de la présente autorisation être augmenté de plus de quatre-vingt-huit millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 88.949.294,75-).

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Le droit de souscription préférentielle des actionnaires peut être limité ou supprimé conformément à l'article 6.5. des statuts.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière - pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

19.2.2.3 Nombre de voix (article 29 des statuts)

Une action donne droit à une voix.

19.3 Modification des droits des actionnaires

Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558, et le cas échéant 560 du Code des sociétés, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé.

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.

19.4 Convocation des assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires (articles 23 et 24 des statuts)

Une assemblée générale, appelée "assemblée annuelle", se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige. Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social. Les assemblées générales se tiennent au siège de la Société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

19.5 Changement de contrôle

Il n'existe actuellement aucune disposition qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.

19.6 Indication du seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée (article 8 des statuts)

Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses 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.

19.7 Dispositions des administrateurs

19.7.1 Composition du conseil d'administration (article 9 des statuts)

La Société est administrée par un conseil composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée d'en principe quatre ans ; la durée de leur mandat ne peut jamais dépasser six ans ; le mandat peut être révoqué à tout moment.

L'assemblée générale doit nommer parmi les membres du conseil d'administration au moins trois (3) administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 526 ter du Code des sociétés.

Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire.

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.

La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

19.7.2 Président -réunions du conseil et mode de délibération (article 10, 14, 16, 17, 18 des statuts)

Le conseil d'administration peut désigner un président et un vice-président parmi ses membres.

Le conseil d'administration est convoqué par son président, son vice-président, deux administrateurs ou l'administrateur délégué au moins trois jours avant la date prévue pour la réunion.

La convocation est envoyée valablement par courrier, fax ou courriel. Toute convocation téléphonique est également valable.

Tout administrateur qui assiste à une réunion du conseil ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un administrateur peut également renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation et ce, avant ou après la réunion à laquelle il n'était pas présent.

Tout administrateur peut par écrit (courrier, fax ou courrier électronique) donner procuration à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion bien déterminée et voter en son lieu et place.

Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues, si le conseil ne comporte pas plus de six membres, et plus de deux de ses collègues si le conseil comporte plus de six membres. 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 sont présents ou représentés. 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 votant.

19.7.3 Compétence du conseil d'administration (article 11 des statuts)

Le conseil d'administration est habilité à poser tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social et à accomplir tout ce qui n'est pas réservé par la loi ou par ces statuts à l'assemblée générale. Le conseil d'administration rédige le rapport semestriel ainsi que le projet de rapport annuel. Le conseil d'administration désigne l'(les)expert(s) conformément à la réglementation SIR et propose toute modification à la liste des experts conformément à la réglementation SIR.

19.7.4 Comités (L'article 10 des statuts)

Conformément à l'article 524bis du Code des sociétés et sans préjudice de ce qui est indiqué ci-dessous à propos de la gestion journalière et la délégation, le conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs de gestion à un comité de direction, composé de plusieurs membres, qu'ils soient administrateurs ou non, sans que cette délégation puisse porter sur la politique générale de la Société, sur l'ensemble des actes réservés par la loi (dont la réglementation SIR) ou les statuts au conseil d'administration ou sur les décisions ou opérations auxquelles l'article 524ter du Code des sociétés est applicable, auquel cas la procédure d'information du conseil d'administration prévue par l'article 524ter, paragraphe 2 sera suivie. Le conseil d'administration est chargé de la surveillance du comité de direction, fixe son mode de fonctionnement, les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération et la durée de leur mission. Sans préjudice des dispositions transitoires, les membres du comité de direction

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. Le conseil peut déléguer la gestion journalière de la Société, la gestion d'un ou de plusieurs secteurs d'activités ou l'exécution des décisions du conseil à un ou plusieurs administrateurs, directeurs ou mandataires. La gestion journalière est organisée de façon à ce que, au sein du conseil d'administration, elle soit exercée ou contrôlée, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par un administrateur délégué agissant seul, désigné à cette fin par le conseil d'administration. Le conseil, ainsi que les mandataires pour la gestion journalière dans le cadre de cette gestion, peuvent également octroyer des pouvoirs spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix.

Le conseil peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la réglementation SIR. 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.

19.7.5 Direction effective (article 12 des statuts)

Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins. Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

19.7.6 Représentation de la société (article 13 des statuts)

La Société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, soit encore en cas d'existence d'un comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant

conjointement. La Société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission. La Société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le conseil d'administration. Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes au Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.

19.7.7 Contrôle (article 22 des statuts)

Le contrôle des opérations de la Société est confié à un ou plusieurs commissaires désignés par l'assemblée générale pour une période renouvelable de trois ans, parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises agréés pour la révision des comptes des sociétés immobilières réglementées. La rémunération du commissaire est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la Société. A la demande de l'Autorité des Services Financiers et de Marché (FSMA), il(s) confirme(nt) de même l'exactitude des données que la Société a transmises à la FSMA, en application de la réglementation SIR.

20 Information provenant de tiers, déclarations d'experts et déclaration d'intérêts

20.1 Commissaire

Le commissaire de Home Invest Belgium est agréé par la FSMA. Il certifie notamment les comptes annuels de la SIR et revoit ses comptes semestriels.

SCRL Grant Thornton Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à 2018 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 10, représentée par Monsieur Dirk Van den Broeck a été nommé pour une durée de trois ans lors de l'Assemblée générale ordinaire tenue le 3 mai 2016. En date du 29 mars 2018, Home Invest

Belgium a été informée de la nomination de Monsieur Philip Callens en qualité de nouveau représentant permanent de Grant Thornton à dater de ce jour, en remplacement de Monsieur Dirk Van den Broeck, empêché. Cette nomination a été approuvée le même jour par le comité de direction de la FSMA pour l'approbation des comptes de Home Invest Belgium clôturés au 31 décembre 2017.

Ses émoluments ont été fixés à € 28 000 sur une base annuelle, à augmenter de la TVA et à indexer. Le mandat du commissaire vient à échéance après l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2019.

20.2 Experts immobiliers

La Société a désigné trois experts immobiliers, deux pour les immeubles dans le portefeuille localisés en Belgique et un pour les biens du portefeuille localisés aux Pays-Bas. Chaque expert réalise, pour sa part du portefeuille, l'évaluation de manière trimestrielle, 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.

Winssinger & Associés SA (RPM Bruxelles : 0422.118.165), ayant son siège social chaussée de La Hulpe, 166 à 1170 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Christophe Ackermans, agit comme expert immobilier indépendant de la Société pour une partie des biens localisés en Belgique. Son mandat vient à échéance le 31 décembre 2020. Au cours de l'exercice 2017, le montant total des honoraires perçus par Winssinger & Associés s'est élevé à € 115 863TVAC.

CBRE Valuations Services SPRL, (RPM Bruxelles : 0859.928.556), ayant son siège social Avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Pieter Paepen, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour le solde des biens localisés en Belgique. Son mandat vient à échéance le 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice 2017, le montant total des honoraires perçus par CBRE Valuations Services SPRL s'est élevé à € 0 TVAC.

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

Son mandat vient à échéance le 30 septembre 2019. Sa rémunération annuelle est fixée forfaitairement à € 2 500 HTVA par trimestre et à € 6 500 HTVA pour une première évaluation.

Au cours de l'exercice 2017, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s'est élevé à € 13 088 HTVA.

20.3 Service financier

BNP Paribas Fortis SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), située rue Montagne du Parc, 3 à 1000 Bruxelles, 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). Au cours de l'exercice 2017, le montant total des sommes payées par la société à BNP Paribas Fortis pour ces services s'est élevé à € 14 877, 33 TVAC.

20.4 Liquidity provider

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

20.5 Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent Document d'Enregistrement 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 la Direction effective de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent Document d'Enregistrement 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.

20.6. Contrats importants

En dehors des contrats conclus avec les dirigeants effectifs (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 dans le RFA 2017 (p. 166) ou dans celui de l'exercice 2016 consultable sur le site internet de la société : <http://www.homeinvestbelgium.be/fr/investisseurs/rapports-periodiques/>.

21 Documents accessibles au public

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 de constitution 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 (<http://www.homeinvestbelgium.be/fr/investisseurs/rapports-periodiques/>). Ces rapports incluent les rapports de l'expert immobilier et du Commissaire et sont envoyés 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 afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

Les convocations pour les assemblées générales (extra)ordinaires sont publiées aux annexes au moniteur belge et dans un journal de diffusion nationale. Tous ces documents peuvent être consultés sur le site internet de la société.