

RAPPORT ANNUEL 2007



Housing life



I. FACTEURS DE RISQUE	1.	VII. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE	74.
		1. Cotation et comparaisons	75.
II. MESSAGE AUX ACTIONNAIRES	4.	2. Décote et prime	75.
		3. Volume traité et vélocité	76.
III. RAPPORT DE GESTION	7.	4. Politique de dividende	77.
1. Profil	8.	5. Return pour l'actionnaire	77.
2. Mission et stratégie	8.	6. Actionnariat – Free float	78.
3. Faits marquants de l'exercice	8.	7. Agenda de l'actionnaire	78.
4. Synthèse des comptes annuels consolidés	11.	VIII. PERSPECTIVES	79.
5. Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice	16.	1. Prévisions 2008-2010	80.
		2. Rapport du Commissaire	84.
IV. CORPORATE GOVERNANCE	17.	IX. DOCUMENT PERMANENT	85.
1. Société anonyme	18.	1. Renseignements généraux	86.
2. Conseil d'administration	18.	2. Capital social	87.
3. Management exécutif	20.	3. Statuts coordonnés au 31 décembre 2007	87.
4. Equipe de gestion	20.	4. La Sicaf immobilière : cadre législatif et régime fiscal	96.
5. Commissaire	20.	X. DECLARATIONS	98.
6. Expert immobilier	21.		
7. Prévention des conflits d'intérêt	21.	CHIFFRES CLES	
8. Prévention des délits d'initiés	21.	Signet intercalaire	
9. Banque dépositaire	21.		
V. RAPPORT IMMOBILIER	22.		
1. Etat du marché immobilier résidentiel en Belgique	23.		
2. Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2007	26.		
3. Le portefeuille immobilier consolidé de Home Invest Belgium	27.		
VI. RAPPORT FINANCIER	44.		
1. Bilan consolidé	45.		
2. Compte de résultats consolidés	46.		
3. Tableau de variation des fonds propres consolidés	47.		
4. Tableau des flux de trésorerie	48.		
5. Notes aux états financiers consolidés	50.		
6. Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés	67.		
7. Comptes statutaires	68.		



CHIFFRES CLÉS

PATRIMOINE IMMOBILIER

Chiffres globaux	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2000
Superficie totale	92 848m ²	82 867m ²	73 871m ²	58 602m ²	34 626m ²
Nombre d'immeubles ¹	79	75	56	52	22
Nombre de sites	41	37	26	22	12
Nombre de baux	800	659	621	510	318
Taux d'occupation ²	96,99%	96,77%	91,26% ³	97,79%	99,08%

¹ Le mode de calcul a été modifié fin 2005.

² Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

³ En excluant l'immeuble Giotta, réceptionné en mars 2005, le taux d'occupation moyen s'élevait à 94,50%.

RÉSULTATS

En € milliers – Consolidé IFRS	31/12/2007	31/12/2006
Résultat locatif net	10 291,49	8 973,38
Résultat immobilier	9 660,84	8 499,69
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ¹	6 758,83	5 866,46
Résultat sur portefeuille	3 554,56	5 668,15
Résultat d'exploitation	10 313,38	11 534,60
Résultat avant impôts	8 631,53	9 770,24
Résultat net	8 586,75	9 737,37
Résultat net courant ²	5 032,19	4 069,23
Résultat distribuable ³	5 619,34	4 569,24
Dividende de l'exercice ⁴	5 010,91 ⁵	3 815,39

RAPPORT
ANNUEL
2007

¹ Earnings Before Interest and Taxes.

² Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

³ Selon les dispositions de l'AR du 21 juin 2006.

⁴ Le dividende de l'exercice 2007 s'élève à € 5 010 911,10 et le dividende 2006 à € 3 815 387,52 (acompte + solde).

⁵ En ce compris le dividende sur les 10 824 actions détenues par Home Invest Management.

BILANS

En € milliers – Consolidé IFRS	31/12/2007	31/12/2006
Immeubles de placement (juste valeur)	159 857,03	140 839,49
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	179 533,21	154 250,09
Fonds propres	118 831,69	111 762,54
Dettes totales ²	49 341,94	38 672,78
Taux d'endettement ²	29,26%	25,68%

¹ Valeur d'investissement, frais d'actes compris, telle qu'estimée par l'expert immobilier, hors créances à long et à court terme de l'emphytéose rue de Belgrade et du leasing immobilier Résidence Lemaire (immeubles destinés à la vente inclus).

² Selon les dispositions de l'AR du 21 juin 2006, le dividende de l'exercice 2007 restant par ailleurs intégré aux fonds propres jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2008.



CHIFFRES CLÉS

RATIOS

En % – Consolidé IFRS	31/12/2007	31/12/2006
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	6,08%	6,22%
Marge d'exploitation ¹	69,96%	69,02%
Marge opérationnelle avant impôts ²	52,55%	48,26%
Marge nette courante ³	52,09%	47,87%
Taux de distribution ⁴	88,73%	83,50%

1 Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

2 Résultat avant impôts - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

3 Résultat net de l'exercice - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

4 Dividende / résultat distribuable.

DONNÉES PAR ACTION¹

En € – Consolidé IFRS	31/12/2007	31/12/2006
Actif net réévalué (avant répartition)	54,82	51,55
Résultat immobilier	4,46	4,99
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,12	3,44
Résultat net hors résultat sur portefeuille	2,32	2,39
Résultat sur portefeuille	1,64	3,33
Résultat net	3,96	5,72
Résultat net courant ²	2,32	2,39
Accroissement de valeur ³	3,27	3,40
Dividende ⁴	2,30	2,24
Return pour l'actionnaire ⁵	5,57	5,64
Return en % ⁶	10,81%	11,71%

RAPPORT
ANNUEL
2007

1 Calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance entière, sauf en ce qui concerne l'actif net réévalué calculé en tenant compte du nombre d'actions en fin d'exercice. Les 10 824 actions détenues par Home Invest Management ont été exclues du calcul (cfr. IAS 33 § 20).

2 Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

3 Différence entre les valeurs nettes d'inventaire en fin et en début d'exercice.

4 Dividende brut pour net, car plus de 60% des actifs sont des immeubles d'habitation situés en Belgique.

5 Dividende + accroissement de valeur pendant l'exercice.

6 Idem, divisé par la valeur nette d'inventaire en début de période.

NOMBRE D' ACTIONS

Actions ordinaires	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2000
	Consolidé IFRS ¹	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS (du 01/01 au 31/12/2005)	Statutaire (Belgian GAAP)	Statutaire (Belgian GAAP)
En fin d'exercice	2 167 833	2 167 833	1 472 453	1 465 909	1 103 362
Nombre moyen d'actions ayant jouissance entière	2 167 833	1 703 298	1 471 362	1 358 318	1 103 362

1 2.178.657 actions au 31/12/2007 dont 10 824 actions détenues par Home Invest Management, à exclure selon IAS 33 § 20.

1. FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque auxquels la Sicafi est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management que par le Conseil d'administration, et des politiques prudentes ont été arrêtées en vue de réduire l'exposition de la Sicafi et de ses actionnaires à ces facteurs.

1. Les risques propres à l'investissement immobilier

Tout investissement immobilier comporte un certain degré de risque. Il en est de même pour les investissements en immobilier titrisé. L'investissement dans une Sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre toutefois une certaine répartition de ce risque.

Les principaux risques liés à un investissement en biens immobiliers résident dans :

- l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché acquisitif,
- l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché locatif,
- l'obsolescence du bien immobilier sur les plans technique ou conceptuel.

Ces différents facteurs peuvent être à l'origine de variations positives ou négatives des valeurs immobilières, du taux d'occupation du portefeuille immobilier ou des frais de maintenance et de rénovation.

Il faut aussi signaler que:

- les loyers sont indexés, ce qui signifie que les revenus locatifs d'une Sicafi évoluent en principe avec l'inflation, à portefeuille et taux d'occupation constants,
- l'investissement dans une Sicafi est normalement considéré comme un investissement à long terme, d'une durée de minimum 2 ans,
- s'agissant d'une valeur cotée en Bourse, l'action Home Invest Belgium fluctue également en fonction du marché boursier et de l'évolution des taux d'intérêt.

Le Conseil d'administration et l'équipe de management de Home Invest Belgium s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée au portefeuille de la Sicafi, par la qualité de sa gestion commerciale et technique, ainsi que par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements et l'analyse fine des opportunités en matière de désinvestissement.

2. Le risque de taux – Risque de change

Home Invest Belgium maintient une politique claire et prudente en matière de financement de ses activités. Cette politique se traduit par la volonté de ne pas exposer la société – et ses actionnaires – à d'éventuelles hausses des taux d'intérêt.

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

La Sicafi poursuit par ailleurs une gestion dynamique de sa trésorerie, utilisée prioritairement en vue de réduire temporairement – sous réserve de reprises d'encours ultérieures – certaines des lignes de crédit.

A la clôture de l'exercice, la trésorerie réellement disponible s'établissait comme suit :

- € 605 754,85 sous forme de liquidités disponibles ;
- € 30 646 208 sous forme de prélèvements ou de reprises d'encours sur diverses lignes de crédit.

Elle attache enfin une attention particulière à l'obtention des meilleures conditions de financement et l'Administrateur délégué entretient à cet effet, en toute indépendance, des relations étroites avec différentes institutions financières de la place.

Les résultats de cette politique prudente apparaissent dans le tableau ci-après des lignes de crédit dont Home Invest Belgium disposait au 31 décembre 2007.

Le Conseil d'administration estime avoir ainsi couvert le risque de taux de manière adéquate.

Home Invest Belgium n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré d'autres gages à ses créanciers.

FACTEURS DE RISQUE

Tableau des lignes de crédit et des échéances (au niveau consolidé):

	Banque	Montant des lignes (€)	Type	Prélevé (€ – %)	Echéances
Crédits à taux flottant	ING	2 500 000	Crédit Roll Over	850 000	26/07/2010
	ING	14 950 000	Crédit Roll Over	100%	1/06/2012
	ING	9 400 000	Crédit Roll Over	100%	1/10/2012
	ING	6 000 000	Crédit Roll Over	100%	2/08/2013
	FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	100%	1/10/2013
	FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	2 900 000	1/10/2013
	ING	6 540 000	Crédit Roll Over	100%	1/06/2013
	DEXIA	4 000 000	Crédit Roll Over	0%	1/11/2014
	DEXIA	20 750 000	Crédit Roll Over	0%	1/07/2015
	ING	450 000	Crédit Straight Loan	0%	-
	FORTIS	446 208	Crédit Straight Loan	0%	-
Crédit à taux fixe	DEXIA	1 040 000	Crédit d'investissement	100%	30/09/2023
Couvertures	ING	4 960 000	IRS	-	15/06/2009
	DEXIA	12 150 000	IRS	-	1/09/2010
	DEXIA	10 000 000	Floor-double Cap	-	11/07/2013
	ING	20 000 000	IRS	-	21/12/2013

Home Invest Belgium réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Le financement est lui aussi intégralement fourni en euros. Home Invest Belgium n'est donc pas soumise à un risque de change.

3. Structure de la dette

La grande majorité des crédits accordés sont de type « bullet », c'est-à-dire qu'ils font l'objet d'un remboursement unique à leur échéance finale.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des Sicaf immobilières, qui ont pour vocation d'investir dans des actifs immobiliers présentant peu de risques – notamment dans le domaine de l'immobilier résidentiel –, le Conseil d'administration estime que, même dans un contexte de resserrement du

crédit et **sauf imprévu**, le risque de non renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est négligeable.

Comme démontré par le tableau ci-dessus, Home Invest Belgium s'attache cependant à obtenir des crédits confirmés de longue durée et à étaler dans le temps leurs échéances finales.



Au 31 décembre 2007, le ratio d'endettement de Home Invest Belgium était de 29,3%. Le ratio d'endettement maximal autorisé étant de 65%, la capacité d'endettement complémentaire atteint donc la somme de € 172 millions.

4. Résiliation ou échéance de baux importants

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de résiliation est reporté sur un très grand nombre de locataires et sur des localisations géographiques diversifiées. Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire.

Ce risque peut donc être considéré comme négligeable.

5. Impayés - Contentieux

En ce qui concerne les impayés, la Sicafi bénéficie sans conteste de son positionnement dans le secteur « moyen - moyen supérieur » du marché, de la multiplicité de ses locataires et de la qualité des locataires sélectionnés. Les impayés non recouvrables des huit premiers exercices se sont élevés en moyenne à 0,17% des loyers encaissés.

2. MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

Mesdames, Messieurs,

L'année 2007 a été marquée par un net retournement conjoncturel, entamé dès la fin du premier semestre, et amplifié au cours des derniers mois de l'exercice par la hausse notable des taux d'intérêt et la crise des crédits « subprime » aux Etats-Unis qui a frappé de plein fouet de larges pans du secteur bancaire, y compris en Europe.

Dans ce contexte plus difficile, les marchés immobiliers ont été touchés par une baisse des valeurs vénales dans certains pays étrangers, tels les Etats-Unis, le Royaume-Uni et l'Espagne.

La Belgique, caractérisée par un marché immobilier relativement prudent et conservateur, a remarquablement fait face à cette crise de confiance internationale et continue à bénéficier d'un intérêt soutenu, certes plus attentif, des opérateurs locaux et internationaux.

Globalement, et malgré ce contexte plus difficile, le marché de l'immobilier résidentiel acquisitif en Belgique a connu une année favorable. L'augmentation des prix s'est en effet poursuivie au cours du premier semestre, bien qu'à un rythme plus lent qu'au cours des années précédentes, pour se stabiliser durant les derniers mois de l'exercice, sous la double influence de la hausse des taux d'intérêt et de la crise internationale.

Quant au marché locatif résidentiel, il reste fort équilibré et ne connaît pas de surchauffe : les loyers continuent à bénéficier de taux de croissance proches de l'inflation sur base annuelle. Dans certaines localisations, un excédent d'offre est toutefois perceptible et on ne peut exclure de petites corrections des valeurs locatives à ces endroits. Cette tendance a cependant été peu constatée dans le secteur du « moyen - moyen supérieur » privilégié par Home Invest Belgium.

L'exercice 2007 a été une nouvelle fois marqué par la croissance significative du portefeuille immobilier de la Sicafi.

Nous avons en effet pu conclure, à des conditions fort intéressantes, diverses opérations d'expansion du portefeuille immobilier, portefeuille dont la juste valeur a ainsi augmenté de +/- 13,5%, dépassant les € 160 millions au niveau consolidé.¹

Au début du mois de mars 2007, la Sicafi a procédé à l'acquisition de la S.A. Immobilière Van Volxem, propriétaire d'un complexe immobilier résidentiel sis à Forest, à l'angle du boulevard Van Haelen et de la rue des Alliés. Au mois de mai 2007, cette société a fait l'objet d'une fusion par absorption, concomitamment avec celle de la S.A. Investim, qui avait été achetée au mois de septembre 2006.

Le développement du patrimoine de Home Invest Belgium s'est poursuivi au mois de juillet par l'acquisition d'un large portefeuille immobilier résidentiel sis au centre de Liège. Cette acquisition a pu être réalisée pour la plus grande partie par l'achat des parts de la S.A. J.B.S., et pour le solde par l'acquisition des logements appartenant en propre aux vendeurs.

Mentionnons également la réception provisoire, et donc l'intégration dans le patrimoine des immeubles de placement, de la « Résidence Columbus » à Jambes : elle s'est étalée en trois phases au cours de l'année écoulée. Les 51 appartements de ce complexe ont tous été loués avant la fin de l'année 2007.

Au mois de novembre 2007, un accord de principe a pu être conclu avec les sociétés TPF et IDEA Hennuyère portant sur l'achat clé sur porte de quatre immeubles résidentiels à construire à Mons, en bordure du site des Grands Prés, pour un total de 68 appartements.

Enfin, le Conseil d'administration est heureux d'avoir pu aboutir à un accord de principe avec les actionnaires de la S.A. V.O.P. au mois de septembre 2007, accord de principe confirmé au début de l'année 2008 par la signature de conventions définitives. Cette transaction porte à terme sur un patrimoine de € 39,1 millions, comportant plus de 200 logements, et sera présentée pour approbation d'une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Home Invest Belgium au cours du premier semestre 2008².

Le taux d'occupation moyen pour l'exercice sous revue³ s'élève à 96,99%, en légère croissance par rapport aux 96,77% réalisés l'an passé. Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'est élevé à € 6,8 millions, contre € 5,9 millions en 2006, soit une hausse de 15,2%, tandis que le résultat net courant⁴ se monte à € 5 millions, en croissance de 23,7% par rapport à celui réalisé au cours de l'exercice antérieur (€ 4,1 millions).

Le résultat sur portefeuille a une nouvelle fois été appréciable, s'élevant à € 3,6 millions (€ 5,7 millions en 2006), et comporte € 0,5 million de plus-values réalisées qui viennent renforcer le bénéfice distribuable de l'exercice 2007, le solde de € 3 millions étant constitué de plus-values latentes nettes.

¹ En ce compris les immeubles destinés à la vente.

² Voir Rapport de Gestion, point 3.1.5.

³ Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

⁴ Le résultat net courant est égal au résultat net de l'exercice moins le résultat sur portefeuille.



En conséquence et compte tenu des charges financières, le résultat distribuable de l'exercice se monte à € 5,6 millions, en croissance de 23% par rapport au résultat précédent qui s'élevait à € 4,6 millions.

Par action, le résultat distribuable se monte à € 2,59 et dépasse sensiblement le montant du dividende proposé pour l'exercice 2007 qui s'élève à € 2,30. Ce dividende présente une augmentation de 2,7% par rapport à celui de € 2,24 distribué pour l'exercice 2006, augmentation légèrement supérieure à celle de l'inflation sur la même période (indice-santé de +2,6%).

Compte tenu de l'augmentation significative du nombre d'actions à rémunérer (+27,3%) la masse globale distribuée augmente toutefois de 31,3%.

Enfin, au cours de l'exercice, la valeur nette d'inventaire par action a été portée à € 54,82 résultat de l'exercice inclus, en hausse de 6,3% par rapport à sa valeur de € 51,55 au 31 décembre 2006.

Pour l'actionnaire, le return global¹ réalisé au cours des huit exercices écoulés depuis la constitution de la Sicafi s'élève au taux moyen appréciable de 11,96% par an, tandis que celui de l'exercice 2007 s'établit à lui seul à 10,81%.

Le Conseil d'administration reste confiant dans l'avenir du secteur de l'immobilier résidentiel. Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium

est situé à plus de 71,83% dans la Région de Bruxelles-Capitale, zone géographique toujours privilégiée par Home Invest Belgium, en raison notamment de la présence de nombreux sièges de sociétés, d'administrations publiques et d'organisations internationales, ce qui concourt de manière régulière à la croissance économique de la Région et à ses besoins en termes de logement.

C'est avec une très grande tristesse que le Conseil d'administration a eu à déplorer au mois d'avril 2007 le décès d'un de ses membres, Monsieur Philippe Gosse, qui avait participé de manière active au développement de la Sicafi depuis l'origine. Compte tenu de la vacance de ce mandat, le Conseil a coopté Monsieur Luc Delfosse en qualité d'Administrateur en date du 19 septembre 2007 et propose à la prochaine Assemblée générale de nommer Monsieur Luc Delfosse en qualité d'administrateur pour une durée de six ans, ce mandat venant dès lors à expiration à l'Assemblée générale à tenir en 2014.

Enfin, nous tenons à remercier vivement nos collaborateurs pour leur dynamisme et la qualité de leur engagement, au service tant de l'entreprise que de ses locataires. Ils ont contribué de manière importante à l'obtention des résultats de Home Invest Belgium au cours de l'exercice écoulé.

Bruxelles, le 26 mars 2008.

II
MESSAGE AUX
ACTIONNAIRES
|6|



THIERRY ROUSSELLE

Représentant permanent de la S.A. Transga
Administrateur

GUILLAUME BOTERMANS

Administrateur

GAËTAN HANNECART

Administrateur

LUC DELFOSSE³

Administrateur

MICHEL PLEECK

Président du Conseil d'administration

XAVIER MERTENS

Administrateur délégué

GHISLAINE DARQUENNES-STRAUVEN²

Administrateur

¹ Le return tient compte tant des dividendes distribués que de l'accroissement de la valeur nette d'inventaire.

² Absente sur la photo.

³ Coopté à partir du 19 septembre 2007.

3. RAPPORT DE GESTION





1. PROFIL

Home Invest Belgium est la première Sicafi résidentielle d'initiative privée du pays.

Elle se caractérise par un portefeuille immobilier résidentiel à part entière, composé de plus de 82% d'appartements et de maisons. Elle apporte ainsi une réponse à l'un des droits et besoins fondamentaux de la population : celui de se loger de manière décente (art. 23 de la Constitution). Son portefeuille immobilier est situé pour sa plus grande partie en Région de Bruxelles-Capitale.

Home Invest Belgium a été agréée comme Sicafi le 16 juin 1999. Le concept de Sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) est analogue à celui des REITS américains (Real Estate Investment Trusts) et des SIIC's françaises.

La société ayant le statut fiscal d'une Sicafi bénéficie donc d'un régime d'imposition favorable (voir chapitre IX point 4).

Les actions de Home Invest Belgium sont cotées au marché continu de EURONEXT Brussels.

2. MISSION ET STRATÉGIE

Home Invest Belgium considère tant ses actionnaires que ses locataires comme ses principaux clients. Elle attache donc autant d'importance à la qualité des services rendus à ses locataires qu'à la croissance de la « shareholders' value ».

En ce qui concerne ses actionnaires, la mission de Home Invest Belgium consiste à leur apporter le return le plus élevé possible, lequel se compose du rendement net immédiat et de la création de valeur à terme, dans le respect du cadre légal relatif aux Sicafs immobilières résidentielles, à savoir actuellement :

- 60% minimum en immeubles d'habitation en Belgique
- 20% maximum par ensemble immobilier¹
- 65% maximum de taux d'endettement
- le respect du montant minimum à distribuer, tel que défini par l'article 7 de l'A.R. du 21 juin 2006.

En vue de la réalisation de cette mission, le Conseil d'administration a mis au point les **critères d'investissement** suivants :

- le rendement net immédiat combiné à la présence d'un potentiel de plus-value. Ainsi, la possibilité d'investir dans des dossiers présentant un rendement de départ faible est ouverte, pour autant qu'une plus-value tangible par rapport à l'investissement de départ puisse être attendue à terme
- la taille minimale (€ 3 millions pour un bien et € 5 millions pour un portefeuille)
- la sécurité aux points de vues technique (pas de risque de travaux de rénovation à court terme) et commercial (pas de risque de vide structurel)

- la liquidité, tant en ce qui concerne le marché locatif local que les possibilités de revente en bloc ou au détail
- la localisation : priorité à la Région de Bruxelles-Capitale, à Anvers, Gand, Louvain et Namur ; les autres villes de plus de 50 000 habitants bénéficiant d'une situation économique saine peuvent entrer en ligne de compte
- la performance énergétique
- et la pérennité des matériaux et de l'architecture (ex : style intemporel).

Pour ce faire, la Sicafi continuera à améliorer sa connaissance du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique, notamment par le biais de contacts avec les agents et les experts immobiliers locaux. Elle disposera ainsi d'un solide socle de connaissances lui permettant progressivement d'investir davantage en amont dans des dossiers à développer ou en cours de développement.

Le Conseil reste, par ailleurs, favorable à l'investissement dans des complexes multifonctionnels comprenant une partie de bureaux ou de commerces.

3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

3.1. Le développement significatif du portefeuille immobilier de placement

3.1.1. Au début du mois de mars 2007, la Sicafi a procédé à l'acquisition de la **S.A. Immobilière Van Volxem**, société qui a fait l'objet d'une fusion par absorption en date du 24 mai 2007.

Le portefeuille immobilier de la S.A. Immobilière Van Volxem, d'une valeur d'acquisition de € 6,3 millions², se compose d'un grand complexe immobilier résidentiel de standing à Forest comportant 34 appartements, 1 bureau, 30 boxes et 4 emplacements de parking. Ce complexe immobilier a été récemment rénové de manière approfondie et bénéficie d'une localisation intéressante laissant augurer de belles plus-values au cours des exercices à venir.

Le rendement brut de départ s'élève à +/- 4,90%, rendement qui aux termes d'une analyse approfondie devrait monter progressivement à +/- 5,60% au cours des trois à cinq exercices à venir.

3.1.2. Au cours de l'exercice 2007, la société a pu procéder à la réception, en trois phases, de la **Résidence Columbus** à Jambes (la dernière phase a été réceptionnée au mois de septembre 2007). La commercialisation de ce nouveau complexe comportant 51 appartements et 51 parkings s'est déroulée à un rythme soutenu et, à la clôture de l'exercice, tous les appartements étaient loués. Rappelons que Home Invest Belgium bénéficiait d'une garantie locative de € 200 000 dont le solde de € 114 942 a été partagé par moitié entre le promoteur Visimmo et Home Invest Belgium. Au 31 décembre 2007, l'investissement total s'élevait à € 6,5 millions², comme prévu, et le rendement brut se montait au niveau appréciable de 5,84%.

¹ Des dérogations peuvent être accordées par la CBFA dans certains cas. A ce jour, aucune dérogation n'a été demandée par Home Invest Belgium.

² Cette valeur n'est pas supérieure à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium.

3.1.3. Par ailleurs, en date du 18 juin 2007, Home Invest Belgium a pu conclure un accord de principe relatif à la construction de quatre immeubles à appartements identiques à Mons, sur le site des **Grands Prés**, sous réserve de l'obtention des permis requis. Ils seront construits par la S.A. IDE IMMO II, filiale à 90% de la S.A. TPF et à 10% de l'Intercommunale IDEA, dont les actions seront acquises à la réception provisoire (prévue début 2010) par Home Invest Belgium et sa filiale Home Invest Management. Le complexe totalisera 68 appartements, pour une surface locative totale de +/- 5 809 m² pondérés, et 64 emplacements de parking en sous-sol. Les matériaux et finitions seront de qualité et permettront d'assurer une excellente tenue du complexe dans la durée. L'investissement total devrait s'élever à € 9,8 millions¹, tandis que Home Invest Belgium bénéficiera d'une garantie locative plafonnée à € 300 000. Le rendement brut de départ attendu s'élève à 5,6%.

Ce projet bénéficie d'une localisation calme de grande qualité, rue de la Sucrierie, près de l'intersection avec l'avenue des Bassins, avec au Sud une belle vue dégagée sur la Haine et la ville de Mons, tout en tirant avantage de la proximité du centre commercial des « Grands Prés » et de celle de la gare de Mons.

3.1.4. Ensuite, la société a pu concrétiser un nouvel élargissement du portefeuille immobilier par l'acquisition, en date du 5 juillet 2007, d'un portefeuille immobilier sis au centre de Liège à proximité de la Place de l'Opéra.

Ce portefeuille se compose principalement d'un complexe immobilier mixte, sis rue **Léopold 2 à 8**, et pour le surplus de trois maisons de rapport sises **Mont Saint-Martin 1** et **Rue Saint-Hubert 4 et 51**. Il comporte au total 69 appartements et 9 commerces. Cet élargissement du portefeuille a pu être réalisé pour la plus grande partie grâce à l'acquisition, par Home Invest Belgium et sa filiale Home Invest Management, de 100% des actions de la S.A. J.B.S, et pour le solde par l'achat de biens appartenant en propre aux vendeurs, la valeur d'acquisition totale des immeubles, tous droits compris, s'élevant à € 6 millions¹.

La fusion par absorption de la S.A. JBS sera présentée pour approbation lors d'une Assemblée générale extraordinaire à tenir au cours du premier semestre 2008.

Le rendement brut de départ dégagé par cette opération s'élève au taux appréciable de 7,97%, venant ainsi renforcer le rendement tant brut que net du portefeuille immobilier de la Sicafi, et partant, la rentabilité prévisionnelle pour l'actionnaire.

3.1.5. Enfin, le Conseil d'administration est heureux d'avoir pu procéder à la signature d'un accord de principe avec les actionnaires de la **S.A. V.O.P.** au mois de septembre 2007, accord de principe confirmé au début de l'année 2008 par la signature de conventions définitives.

3.1.5.a. Le patrimoine immobilier concerné – le rendement brut :

Cette transaction porte à terme sur la partie suivante du patrimoine immobilier de la S.A. V.O.P. :

- la propriété d'un immeuble de construction récente (2003) sis avenue du Sippelberg 3 et 5 à Molenbeek Saint-Jean et comportant 29 appartements, 3 surfaces de bureaux et 27 emplacements de parking extérieurs ; le terrain sur lequel cet immeuble est construit est détenu en emphytéose jusqu'au 19 novembre 2089.
- la pleine propriété de la partie résidentielle de deux immeubles de construction récente (2001) également sis à Molenbeek Saint-Jean, avenue Baeck 22 et 46, et comportant ensemble 28 appartements et 8 emplacements de parking extérieurs.
- le droit d'emphytéose, d'une durée de 65 ans, portant sur les immeubles rue A.Hottat 22-24 à Ixelles, comportant 13 appartements et 4 garages, ainsi que sur un immeuble avenue Milcamps 23-25-27 à Schaerbeek, comportant 10 appartements.
- la pleine propriété d'un complexe immobilier en cours de construction à Schaerbeek, boulevard Lambert 198-224 et qui comportera 126 appartements, 5 surfaces à usage de bureaux ou de commerces et 109 emplacements de parking (ou boxes) intérieurs. Près de 51% des surfaces à usage de bureau ou de commerces sont déjà louées, tandis que Home Invest Belgium bénéficiera de diverses garanties locatives sur le surplus. Pour ce qui concerne les appartements non encore loués aux réceptions provisoires, Home Invest Belgium bénéficiera d'une garantie locative plafonnée à 6 mois de loyer. Ce très beau complexe immobilier sera réceptionné en quatre phases, entre le premier trimestre 2008 et le deuxième trimestre 2009.

Les parties se sont entendues sur une valorisation de ce patrimoine à € 39,1 millions, après finition complète, ce qui devrait permettre de dégager un rendement brut de départ pouvant être évalué entre 5,80% et 6%.

3.1.5.b. Forme de la transaction - Elargissement significatif des fonds propres – Prix d'émission :

Cette transaction devrait se réaliser sous forme de scission partielle de la S.A. V.O.P. et sera présentée pour approbation d'une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Home Invest Belgium à tenir au cours du premier semestre 2008.

Elle entraînera un nouvel accroissement des fonds propres de Home Invest Belgium, à concurrence de € 31,1 millions, tandis que le solde

¹ Cette valeur n'est pas supérieure à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium.



de € 8 millions, correspondant aux travaux encore à effectuer pour terminer intégralement la construction du site Lambermont, sera financé au moyen de nouveaux crédits bancaires, les charges financières en découlant étant prises en charge par VOP.

A noter que Home Invest Belgium bénéficiera de solides garanties d'achèvement relatives au coût et au délai de construction de ce complexe.

Le prix des nouvelles actions Home Invest Belgium à émettre dans le cadre de cette opération a été fixé forfaitairement à € 50 par nouvelle action.

Les nouvelles actions qui correspondent à la valeur du site Lambermont auront droit au dividende de manière progressive, au fur et à mesure de la réception provisoire des différentes phases de ce complexe, tandis que les autres actions auront droit au dividende à partir du 1^{er} janvier 2008.

3.1.5.c. Appréciation :

Home Invest Belgium est heureuse de pouvoir ainsi développer une nouvelle fois son portefeuille immobilier résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale, tout en restant dans son cœur de cible, celui des vrais immeubles résidentiels de qualité, porteurs de plus-values.

A l'exception des immeubles Hottat et Milcamps, les immeubles concernés sont en effet de construction récente, voire neufs. Ils bénéficient tous d'excellentes localisations dans des communes dans lesquelles Home Invest Belgium ne dispose aujourd'hui que de peu (ou pas) d'actifs. Cet élargissement appréciable du portefeuille, combiné avec le rendement brut attendu, devrait contribuer tant à l'amélioration du rendement direct pour l'actionnaire, qu'à la réalisation de nouvelles plus-values à l'avenir.

3.2. Un taux d'occupation élevé¹

Dans le cadre d'un marché locatif qui reste un peu plus difficile, principalement dans le secteur haut de gamme, Home Invest Belgium a une nouvelle fois réussi à atteindre un taux d'occupation remarquable de 96,99% en moyenne sur l'ensemble de l'exercice, contre 96,77% en 2006.

Ce résultat appréciable a pu être obtenu grâce à la politique de commercialisation dynamique et proactive qui a été menée par la Sicafi au cours de l'exercice sous revue et aux actions menées par son équipe de gestion qui se consacre à la maximalisation du rendement locatif.

3.3. Ventes

Depuis le début de l'exercice 2006 Home Invest Belgium a intégré dans sa stratégie une politique active d'arbitrages sur son portefeuille immobilier.

Cette politique a été poursuivie avec succès en 2007 par la réalisation des ventes suivantes :

Immeubles	Prix de vente – Frais de transaction (€)	Valeur d'acquisition augmentée des investissements (€)	Plus value nette réalisée ² (€)	Plus value nette réalisée en % par rapport à la valeur initiale d'acquisition	Dernière juste valeur (€)	Plus value nette réalisée en % par rapport à la dernière juste valeur ³
Résidence La Pyramide (Liège)	115 000	90 475	24 525	27,11%	92 287	24,61%
Résidence Romanza (Wilrijk)	505 880	299 872	206 007	68,70%	417 650	21,13%
Cederdreef (Wetteren)	425 000	297 750	127 250	42,74%	301 851	40,80%
Nieuport	200 000	75 000	125 000	166,67%	75 724	164,12%
Hennin (Ixelles)	120 000	56 073	63 927	114,01%	109 333	9,76%
Régularisation			-43			
Total	1 365 880	819 170	546 666	66,73%	996 845	37,02%

Ces ventes font une nouvelle fois apparaître l'importance significative des plus-values pouvant être dégagées par l'investissement sélectif et l'arbitrage maîtrisé d'un portefeuille immobilier résidentiel de qualité comme celui de Home Invest Belgium.

Ces arbitrages constituent dorénavant une des dimensions essentielles de la stratégie de Home Invest Belgium.

¹ Taux moyen de l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

² Calculée par rapport à la valeur initiale d'acquisition augmentée des investissements.

³ La juste valeur est définie à l'Annexe 2 des Notes aux états financiers consolidés (voir Rapport financier ci-après)

RAPPORT DE GESTION

4. SYNTHÈSE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

(voir aussi le chapitre VI. Rapport Financier)

Les comptes consolidés de l'exercice 2007 repris ci-après ont été établis en tenant compte des règles «International Financial Reporting

standards» («IFRS»), et des dispositions de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafs immobilières.

4.1. Bilans 2006-2007

en €	31/12/2007	31/12/2006
Actif		
I. Actifs non courants	162 225 556	147 487 004
B. Immobilisations incorporelles	8 494	9 099
C. Immeubles de placement	159 857 033	140 839 490
D. Projets de développement		4 391 465
E. Autres immobilisations corporelles	88 293	32 651
F. Actifs financiers non courants	729 743	595 877
G. Créances de location financement	1 541 993	1 618 422
II. Actifs courants	6 390 831	3 078 816
A. Actifs détenus en vue de la vente	2 332 350	92 287
C. Créances de location financement	76 429	71 351
D. Créances commerciales	1 336 972	352 284
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 944 012	1 231 058
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	605 755	1 308 266
G. Comptes de régularisation	95 313	23 570
Total de l'actif	168 616 387	150 565 820
Capitaux propres et passif	31/12/2007	31/12/2006
Capitaux propres	118 831 678	111 762 543
A. Capital	59 729 001	59 450 772
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)	-658 177	
D. Réserves	49 020 538	41 038 171
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	2 964 868	1 898 607
E.2. Résultat de l'exercice en cours	5 593 408	2 006 490
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-17 363 410	-12 307 291
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	451 787	582 130
Passif	49 784 709	38 803 277
I. Passifs non courants	48 186 978	35 033 000
B. Dettes financières non courantes	47 930 000	35 033 000
C. Autres passifs financiers non courants	256 978	
II. Passifs courants	1 597 731	3 770 277
B. Dettes financières courantes	373 325	1 496 920
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	985 201	1 968 798
E. Autres passifs courants	53 416	174 066
F. Comptes de régularisation	185 789	130 493
Total des capitaux propres et du passif	168 616 387	150 565 820
Endettement selon A.R. du 21 juin 2006	49 341 941	38 672 784
Taux d'endettement	29,26%	25,68%
Valeur nette d'inventaire / action	54,82	51,55



4.2. Commentaires sur le bilan 2007

4.2.1. Actif

Les immobilisations incorporelles s'élevaient à € 0,01 million et se rapportent à l'investissement dans le logiciel Winlris.

Durant l'exercice, la **juste valeur des immeubles de placement**¹ a été portée de € 140,8 millions à € 159,9 millions, principalement grâce à la conclusion des opérations suivantes :

- l'acquisition en mars 2007 de la S.A. Immobilière Van Volxem, absorbée par la Sicafi au mois de mai 2007, la juste valeur de son patrimoine immobilier s'élevant au 31 décembre 2007 à € 6,2 millions
- la réception provisoire, en trois phases, de la Résidence Colombus à Jambes et l'intégration de cet immeuble dans les immeubles de placement de Home Invest Belgium ; au 31 décembre 2007 la juste valeur de ce complexe s'élevait à € 6,5 millions
- l'intégration dans le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium des immeubles appartenant à la S.A. JBS, et ceux appartenant en propre à ses actionnaires, sis à Liège, leur juste valeur s'élevant à € 5,9 millions au 31 décembre 2007
- divers travaux d'investissement, pour la somme de € 0,5 million

le solde provenant des ajustements de valeur des immeubles du portefeuille comptabilisés en cours d'exercice.

Les **projets de développement** sont à 0, contre € 4,4 millions l'an passé, suite à la comptabilisation de la Résidence Colombus à Jambes parmi les immeubles de placement.

Les **actifs financiers non courants** se montent à € 0,7 million et correspondent majoritairement à la juste valeur des produits de couverture.

Les **créances de location financement** correspondent à la valeur des créances découlant des leasings immobiliers Rue de Belgrade et Résidence Lemaire, la partie long terme étant comptabilisée dans les actifs non courants, celle à court terme (moins d'un an) dans les actifs courants.

Le poste **actifs détenus en vue de la vente** s'élevait à € 2,3 millions, par rapport à € 0,1 million l'an passé ; l'immeuble Résidence La Pyramide ayant été vendu complètement en 2007, subsiste donc uniquement l'immeuble Residentie Romanza à Wilrijk dans ce poste.

Les **créances commerciales** correspondent à concurrence de € 0,3 million aux créances de loyers sur les immeubles de placement. Leur montant est stable par rapport à leur niveau fin 2006, et représente moins de 3% des loyers facturés en 2007, signe de la qualité des locataires de la Sicafi et de la gestion des encaissements. Le solde de € 1,1 million représente les montants à recevoir suite aux divers compromis de vente signés fin 2007.

Les **créances fiscales et autres actifs courants** comprennent des créances fiscales (PM sur les bonis de liquidation ; versements anticipés excédentaires) pour € 1,2 million, le solde étant composé des fonds avancés à différentes copropriétés ainsi que des créances court terme des leasings.

La **trésorerie et les équivalents de trésorerie** s'élevaient à la somme de € 0,6 million par rapport à € 1,3 million l'an passé. Rappelons que les liquidités générées par l'activité de la Sicafi sont utilisées en réduction temporaire de certaines lignes de crédit plutôt qu'en placements de trésorerie ou valeurs disponibles.

Les **comptes de régularisation** s'élevaient à € 0,1 million par rapport à € 0,02 million l'an passé.

4.2.2. Capitaux propres et passif

Au 31 décembre 2007, le **capital** est représenté par 2 178 657 actions².

En date du 24 mai 2007, le montant du capital social a été augmenté à concurrence de € 0,3 million à l'occasion de la fusion par absorption de la S.A. Immobilière Van Volxem, et à concurrence de € 0,003 million, dans le cadre de la fusion par absorption de la S.A. Investim.

Les **réserves** se montent à € 49 millions par rapport à € 41 millions l'an passé, elles aussi en croissance significative (+ 19,5%). Cette croissance provient de la comptabilisation parmi les réserves indisponibles des plus-values latentes sur les immeubles de placement.

Les **résultats reportés** des exercices antérieurs se montent à € 3 millions par rapport à € 1,9 million l'an passé.

Quant au **résultat de l'exercice en cours**, il s'élève à € 5,6 millions, Il correspond au résultat net de l'exercice déduction faite des plus- et moins-values latentes (comptabilisées en réserves) et corrigé des opérations de fusions et de consolidation. Le dividende payable à partir du 16 mai 2008 s'élève à € 5 millions, soit € 2,30 par action³. Après détachement du coupon n°11, le bénéfice reporté des huit premiers exercices s'élèvera à € 1,63 par action, soit plus de la moitié du dividende de € 2,36 annoncé pour l'exercice 2008 (voir chapitre VIII : Perspectives).

Le poste **impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés** se monte à € 17,4 millions par rapport à € 12,3 millions l'an passé. Rappelons qu'il correspond aux corrections apportées pour passer de la valeur d'investissement des immeubles de placement à leur juste valeur, suivant les règles énoncées dans les « Notes aux états financiers consolidés » incluses dans le Rapport Financier ci-après.

La **variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers** correspond à la valorisation des produits de couverture de taux conclus par Home Invest Belgium.

Les **dettes financières non courantes** sont en augmentation, à € 47,9 millions par rapport à € 35 millions l'an passé, et ce consécutivement à la croissance significative du portefeuille immobilier en 2007.

Les **dettes financières courantes** s'établissent à € 0,4 million contre € 1,5 million en 2006 et correspondent principalement aux garanties locatives. En 2006 ce poste comprenait également un crédit bancaire de la S.A. Investim, qu'il était prévu de rembourser à court terme.

¹ La juste valeur des immeubles de placement est déterminée conformément aux règles reprises dans les « Notes aux états financiers consolidés » incluses dans le Rapport Financier ci-après.

² Au 31 décembre 2007, sur les 2 178 657 actions en circulation, 10.824 actions étaient détenues en autocontrôle (par Home Invest Management) et sont éliminées pour les calculs par action.

³ Pour ce qui concerne la réconciliation avec le compte de résultat, voir infra sub 4.6.

RAPPORT DE GESTION

Les **dettes commerciales et autres dettes** courantes se montent à € 1 million, par rapport à € 2 millions l'an passé.

Elles correspondent à des dettes fournisseurs à concurrence de € 0,3 million, des loyers perçus d'avance à concurrence de € 0,4 million, des dettes fiscales pour € 0,1 million et enfin des dettes d'exit tax pour un montant de € 0,2 million.

Les **autres passifs courants** s'élèvent à € 0,05 million et correspondent uniquement aux dividendes antérieurs non encore réclamés par les actionnaires.

Les **comptes de régularisation** de € 0,2 million comprennent principalement la quote-part des loyers émis et afférents à l'exercice futur.

Enfin, la **valeur nette d'inventaire** s'élève à € 54,82, en croissance de 6,3% par rapport à son niveau au 31 décembre 2006 (€ 51,55).

4.3. Résultats 2006-2007

En €	31/12/2007	31/12/2006
I. Revenus locatifs	10 369 041	8 986 350
III. Charges relatives à la location	-77 553	-12 974
RESULTAT LOCATIF NET	10 291 488	8 973 376
IV. Récupération de charges immobilières	40 649	40 094
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	303 341	299 707
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-974 643	-813 486
RESULTAT IMMOBILIER	9 660 835	8 499 690
IX. Frais techniques	-966 371	-978 014
X. Frais commerciaux	-251 823	-293 571
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-66 028	-85 546
XII. Frais de gestion immobilière	-1 017 535	-785 537
(+/-) Charges immobilières	-2 301 757	-2 142 668
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7 359 079	6 357 022
XIV. Frais généraux de la société	-600 254	-490 566
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (1)	6 758 825	5 866 456
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (2)	546 666	514 647
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (3)	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (4)	3 007 889	5 153 500
RESULTAT D'EXPLOITATION (5)	10 313 379	11 534 604
XIX. Revenus financiers	482 392	257 856
XX. Charges d'intérêts	-2 133 541	-1 961 460
XXI. Autres charges financières	-30 698	-60 757
(+/-) Résultat financier	-1 681 847	-1 764 361
RESULTAT AVANT IMPOT (6)	8 631 532	9 770 243
XXII. Impôt des sociétés	-9 313	-27 814
XXIII. Exit Tax	-35 472	-5 054
(+/-) Impôts	-44 784	-32 868
RESULTAT NET (7)	8 586 748	9 737 374
Résultat net courant = (7) - (2) - (3) - (4)	5 032 193	4 069 226
Résultat net courant par action	2,32	2,39
Résultat sur portefeuille = (2) + (3) + (4)	3 554 555	5 668 148
Résultat sur portefeuille par action	1,64	3,33
Résultat distribuable	5 619 337	4 569 239
Résultat distribuable par action	2,59	2,68
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine	2 167 833 ¹	1 703 298
Dividende proposé	2,30	2,24
Marge d'exploitation ²	69,96%	69,02%
Marge opérationnelle avant impôt ³	52,55%	48,26%
Marge nette courante ⁴	52,09%	47,87%
Taux de distribution ⁵	88,73%	83,50%

¹ Calculé en excluant les 10 824 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

² Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

³ Résultat avant impôts – résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

⁴ Résultat net de l'exercice – résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

⁵ Dividende / résultat distribuable.



4.4. Commentaires sur les résultats 2007

4.4.1. Le résultat locatif net

Les **revenus locatifs** se montent à € 10,4 millions par rapport à € 9 millions en 2006. Cette progression de 15% peut être attribuée principalement à l'entrée dans le portefeuille de la Sicafi en cours d'exercice des immeubles Résidence Columbus, de ceux des sociétés Immobilière Van Volxem et JBS et de ceux achetés en direct aux actionnaires de JBS.

Les **charges relatives à la location** sont négligeables (€ 0,1 million) et correspondent aux loyers payés sur les bureaux pris en location, les réductions de valeurs sur créances commerciales et les reprises de réduction de valeurs sur créances commerciales.

Le **résultat locatif net** s'élève ainsi à € 10,3 millions par rapport à € 9 millions l'an passé.

4.4.2. Le résultat immobilier

Les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sont constituées principalement par les précomptes immobiliers payés par la Sicafi pour son portefeuille immobilier et s'élèvent à € 1 million, en légère croissance par rapport à 2006. Une partie de ces précomptes (€ 0,3 million) a toutefois pu être répercutée auprès des locataires conformément à la réglementation applicable. En conséquence, le résultat immobilier est de € 9,7 millions, contre € 8,5 millions précédemment, en croissance de 13,7%.

4.4.3. Les charges immobilières

Les **frais techniques** correspondent aux travaux de maintenance et de rénovation effectués aux immeubles de placement au cours de l'exercice écoulé, pour un total de € 1 million, pratiquement inchangé par rapport à 2006.

Les **frais commerciaux** se sont élevés à € 0,3 million, en léger recul par rapport à ceux de l'exercice précédent. Ils comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion de nouveaux baux, les frais pour les états des lieux ainsi que les frais d'avocats exposés dans le cadre de la gestion locative du portefeuille.

Les **charges locatives et taxes sur immeubles non loués** reprennent les charges que la Sicafi doit supporter lors de vacances locatives. Elles sont donc fonction du vide locatif et s'élèvent à € 0,07 million par rapport à € 0,09 million l'an passé.

Les **frais de gestion immobilière** représentent les frais de personnel et de fonctionnement de la S.A. Home Invest Management ainsi que les honoraires de l'Administrateur délégué. Ils s'élèvent à € 1 million par rapport à € 0,8 million l'exercice passé.

Les **charges immobilières** totalisent ainsi € 2,3 millions par rapport à € 2,1 millions l'an passé, et présentent ainsi une croissance globale de 7,4%.

4.4.4. Le résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles se monte dès lors à € 7,4 millions en 2007 par rapport à € 6,4 millions en 2006, et présente ainsi une croissance significative de près de 16%.

4.4.5. Charges d'exploitation

Les **frais généraux de la société** englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation immobilière. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en Bourse (Euronext Brussels, autorités de contrôle, taxe d'abonnement), les honoraires dus au Commissaire, aux conseillers, à l'expert immobilier agréé de la Sicafi, à la Banque dépositaire et aux Promoteurs de la Sicafi. Ils se montent à € 0,6 million. Il en résulte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à € 6,8 millions par rapport à € 5,9 millions l'an passé, en croissance de 15,2%.

4.4.6. Résultat d'exploitation

Le résultat sur portefeuille s'élève à € 3,5 millions par rapport à € 5,6 millions l'an passé.

Ce résultat se décompose entre, d'une part le **résultat sur ventes d'immeubles de placement** de € 0,5 million, et d'autre part la **variation de la juste valeur des immeubles de placement** qui totalise € 3 millions par rapport à € 5,2 millions l'an passé. Cette dernière rubrique représente la croissance latente nette de la valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium au cours de l'exercice passé. Elle témoigne de la bonne tenue du marché immobilier résidentiel et de la capacité de Home Invest Belgium à gérer son portefeuille dans l'intérêt de ses actionnaires. En fin d'exercice, le résultat sur ventes d'immeubles de placement est intégré au résultat de l'exercice en cours, tandis que la variation de la juste valeur des immeubles de placement est affectée aux réserves indisponibles et est dès lors intégrée aux fonds propres.

Ainsi, le **résultat d'exploitation** s'élève à € 10,3 millions par rapport à € 11,5 millions l'an passé, en diminution de 8,9%.

4.4.7. Le résultat financier

Les **revenus financiers** se sont élevés à € 0,5 million, contre € 0,3 million l'an passé.

Quant aux **charges d'intérêt**, elles totalisent € 2,1 millions, contre € 2 millions l'an passé, en croissance de 8,8% par rapport à 2006, en raison de la croissance du portefeuille des immeubles de placement et de la hausse des taux d'intérêt en 2007.

Quant aux **autres charges financières** de € 0,03 million par rapport à € 0,06 million l'an passé, elles correspondent principalement aux honoraires payés aux banquiers pour le service financier.

En conséquence, le **résultat financier** (négatif) s'élève à -€ 1,7 million contre -€ 1,8 million l'an passé.

¹ Après neutralisation des 10 824 actions détenues en autocontrôle par Home Invest Management. Ces actions recevront également un dividende de € 2,30 par action.

4.4.8. Le résultat net

Le **résultat avant impôt** se monte à € 8,6 millions, contre € 9,8 millions en 2006, tandis que le **résultat après impôts** est de € 8,6 millions contre € 9,7 millions en 2006, en diminution de 12%.

4.5. Affectation du bénéfice¹

Après affectation des plus-values latentes nettes à un compte de réserve indisponible, le **bénéfice distribuable** s'élève ainsi à € 5,6 millions par rapport à € 4,6 millions pour l'exercice antérieur, en croissance de 23%.

Il se rapporte cependant à un nombre moyen d'actions en croissance de 27,27%.

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

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

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

- de mettre en report à nouveau un montant global de	€ 592 842,71
- de distribuer au titre de rémunération du capital un dividende de	€ 2,30 par action, soit
	€ 4 986 015,90
TOTAL	€ 5 578 858,61

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des Sicafis, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80% du résultat corrigé, diminué de l'impact de la réduction de l'endettement au cours de l'exercice, tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.

Ce dividende est brut pour net en raison du statut de Home Invest Belgium comme Sicaf immobilière dans le secteur résidentiel.

Il sera payable à partir du 16 mai 2008 contre remise du coupon n° 11 détaché des actions au porteur aux guichets de Fortis Banque et de ING Belgique, et par virement automatique à partir de la même date pour les titulaires d'actions nominatives ou d'actions dématérialisées.

4.6. Réconciliation du résultat de l'exercice avec la rubrique E2 du Bilan

- résultat net :	€ 8 586 747,64
- variation de la juste valeur des immeubles de placement :	€ -3 007 889,03
SOLDE	€ 5 578 858,61

Ce solde est réparti comme suit :

- dividende	€ 4 986 015,90
- report à nouveau	€ 592 842,71
- Sous total	€ 5 578 858,61
- 1 ^{ère} consolidation de la S.A. JBS	€ 14 549,23
- TOTAL du poste E.2. du bilan :	€ 5 593 407,84

4.7. Participations

La Sicafi déclare posséder comme seules participations les actions de la S.A. Home Invest Management, sa filiale à 100% depuis le 27 février 2004, et celles de la S.A. JBS, détenues depuis le 5 juillet 2007 à raison de 95% par Home Invest Belgium et de 5% par Home Invest Management.

Comme signalé ci-dessus, les résultats de ces deux sociétés ont été consolidés dans les résultats de Home Invest Belgium.

4.8. Honoraires du Commissaire

Le Commissaire a bénéficié d'honoraires s'élevant au total à € 56 317,33 TVAC répartis comme suit :

- Emoluments du Commissaire : € 28 693,03
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le Commissaire :
 1. Autres missions d'attestation : € 20 848,30
 2. Autres missions extérieures à la mission révisoriale : € 2 541,00
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les Commissaire(s) est lié (sont liés) :
 1. Missions de conseils fiscaux : € 4 235,00

4.9. Activités en matière de recherche et de développement

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

4.10. Décharge aux administrateurs et au Commissaire

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale des actionnaires de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au Commissaire pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2007.

4.11. Décès de Philippe Gosse

C'est avec une très grande tristesse que le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a appris le 16 avril 2007 le décès d'un de ses membres, Monsieur Philippe Gosse, Président de la S.A. Burco.

Monsieur Gosse, administrateur de Home Invest Belgium depuis l'origine, laissera le souvenir d'un homme avisé, constructif, entièrement voué au succès de l'entreprise notamment lors des importantes étapes qu'elle a franchies au cours de son mandat.

4.12. Nomination d'un administrateur – Renouvellement de mandat

Conformément à l'article 9 alinéa 3 des statuts, le Conseil d'administration du 19 septembre 2007 a procédé au remplacement de Monsieur Philippe Gosse par cooptation de Monsieur Luc Delfosse, jusqu'à la prochaine Assemblée générale.

¹ Après neutralisation des 10 824 actions détenues en autocpntrôle par Home Invest Management. Ces actions recevront également un dividende de € 2,30 par action.



Par ailleurs, le mandat de Monsieur Gaëtan Hannecart viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 7 mai 2008.

Le Conseil d'administration propose en conséquence à l'Assemblée générale du 7 mai 2008 :

- de procéder à la nomination définitive de Monsieur Luc Delfosse en qualité d'administrateur, pour une durée de six ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2014,
- et de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Gaëtan Hannecart, pour une durée de quatre ans, son mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2012.

5. EVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le Conseil d'administration est particulièrement heureux d'avoir pu procéder à la signature des conventions définitives avec les actionnaires de la S.A. VOP en date du 25 janvier 2008. La teneur de ces accords est reprise en détail au point 3.1.5. du Rapport de gestion.

6. INFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 34 DE L'A.R. DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES ÉMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ¹

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

- le capital social de Home Invest Belgium est représenté par 2 178 657 actions ordinaires, entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions².
- il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- il n'y a pas de détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux.
- il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.
- il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.
- à la connaissance de Home Invest Belgium il n'y a pas d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert des titres ou à l'exercice du droit de vote.
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration et à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont celles reprises dans la législation applicable - en particulier le Code des Sociétés et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 - ainsi que dans les statuts de Home Invest Belgium³.

Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.

• conformément à l'article 6 des statuts⁴, le Conseil d'administration est autorisé à :

- augmenter en une ou plusieurs fois le capital social dans le cadre du capital autorisé (article 6.2 des statuts), à concurrence de maximum € 60 300 984,89, cette autorisation étant donnée pour une durée de 5 ans ayant pris cours le 24 mai 2007
- procéder à l'acquisition ou à la prise en gage d'actions propres dans les limites prévues à l'article 6.3 des statuts qui prévoit :
 - a) d'une part la possibilité, pendant une période de 18 mois ayant pris cours le 12 mai 2005, d'acquérir des actions de la société à un prix unitaire de minimum 90% de la dernière Valeur nette d'inventaire publiée, et de maximum 105% de ladite valeur, avec un maximum de 10% du total des actions émises, et
 - b) d'autre part la possibilité, pendant une période de 3 ans ayant pris cours le 9 juin 2005, d'acquérir des actions de la société, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à celle-ci un dommage grave et imminent.

A noter qu'au 31 décembre 2007 Home Invest Management, filiale à 100% de Home Invest Belgium, détenait 10 824 actions de Home Invest Belgium, qui lui ont été attribuées le 24 mai 2007 dans le cadre des fusions par absorption des sociétés Investim et Immobilière Van Volxem.

- il n'y pas d'accords importants auxquels Home Invest Belgium est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.
- il n'y a pas d'accords entre Home Invest Belgium et les membres de son Conseil d'administration ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

¹ Voir également la Loi du 01.04.2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

² Voir aussi le Rapport financier et le chapitre « Home Invest Belgium en Bourse, pour ce qui concerne le montant du capital social, les actions émises et la composition de l'actionnariat.

³ Les statuts sont repris in extenso dans le Chapitre « Document Permanent » ci-après.

⁴ Pour les conditions et modalités détaillées, voir l'article 6 des statuts, dans le Chapitre « Document Permanent » ci-après.

4. CORPORATE GOVERNANCE



Le Code belge de gouvernance d'entreprise a été publié le 9 décembre 2004 à l'initiative conjointe de la Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA), d'Euronext Brussels et de la FEB.

L'objectif poursuivi par ce Code consiste à imposer aux sociétés cotées en Bourse des règles de conduite et des directives pour les inciter à de bonnes pratiques en matière de gouvernance, en prêtant spécialement attention à la protection des actionnaires, en particulier celle des actionnaires minoritaires. Home Invest Belgium entend se conformer aux règles édictées dans ce code.

1. SOCIÉTÉ ANONYME

Home Invest Belgium a opté d'emblée pour la forme juridique de société anonyme, celle-ci offrant les meilleures garanties d'égalité de traitement pour tous les actionnaires.

De plus, la société a développé progressivement sa propre organisation interne, pour assurer la gestion de l'entreprise au sens large, sa gestion commerciale et technique, sa gestion financière et administrative ainsi que la prospection et négociation des nouveaux investissements.

Depuis le mois de février 2004, plus aucune tâche de gestion n'est soustraite, les tâches confiées à Home Invest Management, filiale à 100%, n'étant pas considérées comme sous-traitées.

2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Composition

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium se compose actuellement de sept administrateurs, dont six non exécutifs et un exécutif, en l'occurrence l'administrateur délégué. Sur les sept administrateurs, trois sont indépendants en vertu des conditions de l'article 524, § 4 et des critères d'indépendance du Code des sociétés.

La composition du Conseil d'administration doit garantir la prise de décisions dans l'intérêt de la société. La préférence est donnée à des personnes possédant une connaissance approfondie de l'immobilier, en particulier de l'immobilier résidentiel, et/ou bénéficiant d'expérience en gestion financière d'une société cotée, spécialement d'une Sicaif immobilière.

Il importe dès lors que les membres du Conseil d'administration fassent preuve de complémentarité en termes de connaissances et d'expérience.

Présentation des nouveaux administrateurs nommés en cours d'exercice :

Luc Delfosse : Administrateur

Formation : Licence en Sciences Economiques et Financières (ICHEC)

Bref aperçu de la composition du Conseil d'administration de Home Invest Belgium:



Michel Pleeck : Président

Adresse professionnelle : ING Real Estate Capital Advisors

Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles

Autres fonctions : Country Manager Belgium, ING Real Estate Capital Advisors

Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 100%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 280

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010



Xavier Mertens : Administrateur délégué¹

Adresse professionnelle : Home Invest Belgium S.A.

Boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles

Autres fonctions : membre du Conseil de Direction de l'UPS, membre du Comité Exécutif de ULI Belgium

Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 100%

Rémunération et avantages : le coût total de la rémunération de l'administrateur délégué pour l'exercice 2007 s'est élevé à € 187 799,15 (honoraires fixes de € 162 196,56 et honoraires variables de € 25 602,59 attribués en 2007 pour l'exercice 2006). Ses honoraires variables pour l'exercice 2007 seront à charge de l'exercice 2008. Il ne bénéficie pas d'autres composantes de rémunération, ou d'autres avantages, tels que pensions complémentaires, couvertures d'assurances, attribution d'actions Home Invest Belgium ou d'options d'achat sur de telles actions.

L'administrateur délégué n'est pas rémunéré pour sa participation aux séances du Conseil d'administration.

Dispositions contractuelles: L'Administrateur délégué est engagé avec la Sicaif dans le cadre d'une convention d'entreprise, conclue au mois de mai 2002, un avenant ayant été signé le 21 décembre 2005 (voir aussi chapitre X, point 4.1).

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 420

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2009

¹ L'administrateur délégué est le seul administrateur exécutif.

CORPORATE GOVERNANCE



Guillaume Botermans : Administrateur indépendant
Adresse professionnelle : Arm-Stones Partnership sprl,
Avenue Louise 505, 1050 Bruxelles,
Autres fonctions : Associé gérant de Arm-Stones
Partnership sprl, Administrateur de Pro Materia asbl
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 90%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010.



Ghislaine Darquennes : Administrateur
Adresse professionnelle : Fortis Banque S.A.
Rue Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles
Autres fonctions : Director, Corporate Finance &
Capital Markets, Fortis Banque
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 70%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 30

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010



Luc Delfosse : Administrateur indépendant¹
Adresse professionnelle : Delficom, Kapucijnendreef
62, 3090 Overijse
Autres fonctions : Membre du comité de Direction
de Wilma Project Development
Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 90%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues :

néant

Expiration du mandat : Assemblée générale 2008, la nomination de Monsieur Delfosse pour une durée de 6 ans étant soumise à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2008. En cas d'approbation son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2014.



Gaëtan Hannecart : Administrateur indépendant
Adresse professionnelle : Matexi S.A.
Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem
Autres fonctions : Administrateur délégué de
Matexi S.A.
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 80%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2008, le renouvellement de son mandat pour une durée de 4 ans étant soumise à l'approbation de l'Assemblée générale extraordinaire du 7 mai 2008. En cas d'approbation, son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2012.



Thierry Rousselle : Administrateur²
Adresse professionnelle :
AXA Belgium S.A.
Boulevard du Souverain 25,
1170 Bruxelles
Autres fonctions : Directeur Placements Immobiliers,
AXA Belgium S.A.
Taux de présence aux Conseils pendant l'exercice : 80%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 400

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010

En outre **Philippe Gosse** a fait partie du Conseil d'administration de Home Invest Belgium jusqu'à son décès en date du 16 avril 2007.

2.2. Compétences et fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium détermine la stratégie de l'entreprise et prend les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements.

Il établit les comptes semestriels et annuels de Home Invest Belgium, ainsi que le rapport annuel rédigé en prévision de l'Assemblée générale des actionnaires. Il approuve les rapports de fusion, décide de l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires. Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, sous forme de prospectus, rapports annuels et semestriels et de communiqués de presse.

Il délègue la gestion journalière à un Administrateur délégué, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle.

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

Au cours de l'exercice 2007, il s'est réuni dix fois.

Le Conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si au moins la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui délibérera valablement sur les points figurant à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés. Il n'y a pas de règles statutaires particulières en matière de prise de décision par le Conseil d'administration.

Deux administrateurs spécialement désignés à cet effet assurent le contrôle de la gestion journalière conformément aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis. Cette fonction est assumée par les deux administrateurs représentant les promoteurs de la Sicafi, à savoir Michel Pleeck, Président, et Ghislaine Darquennes, administrateur.

¹ Coopté à partir du 19 septembre 2007.

² En sa qualité de représentant permanent de Transga S.A., Administrateur.

IV

Une distinction nette est instaurée entre les responsabilités de l'Administrateur délégué et celles du Président du Conseil d'administration. Ce dernier dirige le Conseil d'administration, s'assure de l'établissement de l'ordre du jour des réunions et de la transmission en temps utile des informations nécessaires aux administrateurs. L'Administrateur délégué est chargé, quant à lui, de la gestion journalière de la société. Tous deux sont en contact régulier sur l'évolution des affaires. Le Conseil d'administration veille à ce que l'Administrateur délégué dispose de pouvoirs suffisants pour assumer ses obligations et responsabilités.

2.3. Comités spécialisés

Principe général

Chez Home Invest Belgium, les fonctions des comités, plus particulièrement celles du Comité d'audit, du Comité de nomination et du Comité de rémunération sont en fait assurées par le Conseil d'administration dans son ensemble - sauf en ce qui concerne le Comité d'investissement (voir ci-après) - vu la dimension restreinte de la Sicafi et la fréquence des réunions de son Conseil, sur base de rapports établis selon le cas par le Président ou l'Administrateur délégué et de l'audition ponctuelle du Commissaire en ce qui concerne plus particulièrement le Comité d'audit.

Les responsabilités et le fonctionnement de ces comités sont expliqués de manière détaillée dans la Charte de Corporate Governance qui peut être téléchargée sur le site Web de la Sicafi (www.homeinvestbelgium.be).

Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de quatre administrateurs, parmi lesquels le Président, l'Administrateur délégué et un des Portfolio Managers de la société. Il est présidé par l'Administrateur délégué.

Il se réunit au minimum sept fois l'an, et dans tous les cas à une fréquence permettant de s'acquitter réellement de ses responsabilités.

Il est l'organe d'analyse, de sélection et de suivi des dossiers d'investissement (et de désinvestissement).

Au cours de l'exercice écoulé ce comité s'est réuni à sept reprises. L'approbation définitive des dossiers d'investissement et de désinvestissement est toutefois confiée au Conseil d'administration.

2.4. Pouvoirs de représentation

Dans tous les cas constitutifs d'un acte de disposition se rapportant à un bien immobilier (tel que défini à l'article 2, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières), la Société est représentée par deux administrateurs agissant conjointement.

3. MANAGEMENT EXECUTIF

Le management exécutif de la société est assuré par l'Administrateur délégué, Xavier Mertens, le Conseil ayant décidé de ne pas mettre en place de Comité de direction à l'heure actuelle.

4. EQUIPE DE GESTION

L'Administrateur délégué est assisté par une équipe de neuf collaborateurs, qui émargent au pay-roll de Home Invest Management, filiale détenue à 100%. Au sein de cette équipe, la gestion du portefeuille est assurée par Marc Coppieters et Xuan Nguyen, Property Managers, tandis que la gestion financière et comptable est prise en charge par Jean-Luc Colson, Finance Manager.

Pour le surplus, Home Invest Belgium s'appuie sur des agents immobiliers spécialisés en vue de mener à bien de manière aussi efficace que possible la commercialisation de ses immeubles. Ces agents immobiliers sont sélectionnés avec soin en fonction de la localisation de l'immeuble, de son positionnement et du type de clientèle prospecté par l'agence en question.

Home Invest Belgium fait par ailleurs appel à des syndics de copropriété en vue de l'assister dans la gestion technique de ses immeubles et de la répartition des charges communes.

Une attention particulière est apportée à la réputation de sérieux et de probité de ces différents sous traitants.

5. COMMISSAIRE

Le Commissaire de Home Invest Belgium est Monsieur André Clybouw, réviseur d'entreprises, administrateur de la SCCRL PKF, réviseurs d'entreprises, établie Potvlietlaan 6, à 2600 Anvers.



CORPORATE GOVERNANCE

Le mandat du Commissaire prendra fin après l'Assemblée générale qui approuvera les comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2009. Le Commissaire a bénéficié d'honoraires s'élevant au total à € 56 317,33 TVAC répartis comme suit :

- Emoluments du commissaire : € 28 693,03
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le commissaire :
 1. Autres missions d'attestation : € 20 848,30
 2. Autres missions extérieures à la mission révisoriale : € 2 541,00
- Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés) :
 1. Missions de conseils fiscaux : € 4 235,00.

6. EXPERT IMMOBILIER

La S.A. Winssinger & Associés, représentée par M. Philippe Winssinger, a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant de la Sicafi.

Winssinger & Associés réalise l'évaluation des biens immobiliers au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeubles, ou de la fusion de société(s) immobilière(s) avec la Sicafi ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la Sicafi par d'autres moyens. Une évaluation est également réalisée à la fin de chaque trimestre et de l'exercice. Sa rémunération annuelle, plafonnée, a été fixée en mai 2005 à 0,06% (HTVA) de la valeur d'investissement du portefeuille. La rémunération annuelle est payée par tranches trimestrielles sur base de la valeur d'investissement du portefeuille calculée à la fin du trimestre correspondant.

7. PREVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont reprises aux articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi qu'à l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

Si Home Invest Belgium se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas couverte 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. Cette règle est reprise telle quelle dans la charte Corporate Governance à laquelle les administrateurs ont souscrit.

Par ailleurs, en vue d'éviter tout risque de conflit d'intérêt dans le chef des administrateurs travaillant au sein des groupes Fortis et ING, les négociations de Home Invest Belgium avec ses différents banquiers, notamment dans le cadre de demandes de crédits et d'opérations de couverture de taux, sont

entièrement confiées à l'Administrateur délégué dans le cadre de la gestion journalière. Après conclusion de telles opérations, il informe le Conseil d'administration des conditions obtenues.

Enfin, en cas de conflit d'intérêt dans le chef de la S.A. Winssinger & Associés, l'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium, à l'occasion d'une transaction d'investissement, la société ferait appel à un autre expert immobilier agréé pour l'évaluation du bien concerné jusqu'à son intégration éventuelle dans le patrimoine immobilier de la Sicafi.

Au cours de l'exercice 2007, aucune transaction pouvant donner lieu à une situation de conflits d'intérêt au sens de l'article 523 du Code des sociétés ou du Code belge de gouvernance d'entreprise n'a été conclue.

8. PREVENTION DES DELITS D'INITIES

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

Ce Code détermine entre autres :

- les limites pour l'exécution de transactions sur les actions de la société pendant une période déterminée précédant la publication de ses résultats financiers (« périodes fermées »),
- la désignation d'un « compliance officer » qui a pour mission d'assurer le suivi du respect du Code de conduite par les administrateurs et les collaborateurs de la société,
- la notification préalable au « compliance officer », avant toute transaction portant sur des actions de la Société,
- une transaction ne pouvant se faire qu'après réponse positive du « compliance officer ».

Le « compliance officer » est Michel Pleeck, Président du Conseil.

9. BANQUE DÉPOSITAIRE

Fortis Banque a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'Arrêté Royal relatif aux Sicafis. En sa qualité de dépositaire, Fortis Banque est tenue de remplir les obligations découlant de la loi du 4 décembre 1990 et de son arrêté d'exécution du 10 avril 1995. Le dépositaire est en possession de tous les actes et documents officiels relatifs aux modifications dans l'actif de la Sicafi et se charge d'actualiser l'inventaire à chaque changement du parc immobilier.

Home Invest Belgium et Fortis Banque ont également signé une convention de banque dépositaire délégataire avec ING Belgique pour la garde d'une partie des actifs sous forme d'espèces.

5. RAPPORT **V**IMMOBILIER

[22]



COURS SAINT MICHEL – ETTERBEEK

Les points 1. et 2. ci-après constituent une reproduction littérale de certaines parties du rapport de l'expert immobilier agréé, tandis que les points repris ensuite contiennent des éléments d'information complémentaires, basés pour leur plus grande partie sur les données comptables, ou celles reprises dans les différents rapports d'évaluation périodiques de l'expert immobilier agréé.

1. ETAT DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE (RAPPORT D'EXPERTISE DE WINSSINGER & ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007)¹

Le marché en Belgique

Les premières statistiques officielles sur les ventes de biens immobiliers en 2007 ont pu être établies à partir des chiffres pour les 6 premiers mois de l'année écoulée.²

Il en ressort que la hausse que les prix de l'immobilier ont connue ces dernières années est en train de s'infléchir : l'augmentation par rapport à 2006 est de 4,4% pour les terrains à bâtir, de 5,7% pour les habitations, et de 4,8% pour les villas et appartements. En 2006, elle s'élevait à respectivement, 8%, 13%, 9% et 11% par rapport à 2005.

La hausse des prix de 2007 s'est donc réduite de moitié comparée à celle de 2006.

Cette réduction allant de pair avec une tendance à la baisse du nombre de permis de bâtir (15% de permis en moins pour des bâtiments résidentiels neufs pendant les 4 premiers mois de 2007), pourrait indiquer qu'un refroidissement du marché de l'immobilier commence à se dessiner.

En Flandre-Occidentale et dans le Hainaut, il est encore possible d'acquérir une maison d'habitation à un prix relativement modéré. En revanche, à Bruxelles et dans le Brabant, les prix sont devenus fort élevés.

Quant aux terrains à bâtir, ils sont encore abordables dans toute la Wallonie, en particulier dans la province du Luxembourg ; en Flandre, c'est le Limbourg qui, à cet égard, se révèle la province la moins chère.

Si l'on examine les prix au niveau communal, il apparaît que la commune belge où les maisons d'habitation sont les plus chères est Woluwe-Saint-Pierre, et celle où elles sont les moins chères Martelange. En Flandre, ces communes sont respectivement Linkebeek et Mesen, et en Wallonie Lasne et Martelange.

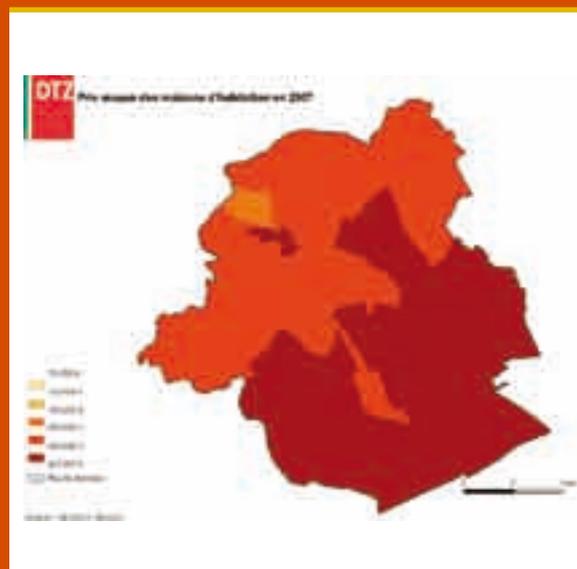
Dans la région de Bruxelles-Capitale, les prix sont les plus élevés à Woluwé-Saint-Pierre et les plus bas à Ganshoren.

En Belgique, une maison d'habitation ordinaire coûte en moyenne € 157 200 et un appartement € 163 861, ce qui, en comparaison de 2006, représente une augmentation de 5,7% et de 4,8%, respectivement. Une villa, se négociant à € 298 409 en moyenne (+4,9%), est près de deux fois plus chère. Les terrains à bâtir valent désormais de € 79,6 /m² en moyenne ; toutefois, la hausse des prix du terrain a été moins marquée qu'auparavant : 8,2% en 2005 et 4,4% en 2006.

Le marché en Région de Bruxelles Capitale

Les maisons d'habitation ordinaires et les appartements ont vu également s'accroître leurs prix, lesquels s'établissent, respectivement, à € 299 965 (+7,1%) et € 174 719 (+4,7%). Les prix des villas ont augmenté de 13,6%, et s'élèvent désormais en moyenne à € 829 666.

C'est toujours dans la zone sud-est de Bruxelles que les prix les plus élevés sont atteints pour les maisons d'habitation, Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre et Uccle constituant le trio de tête de cette année 2007.



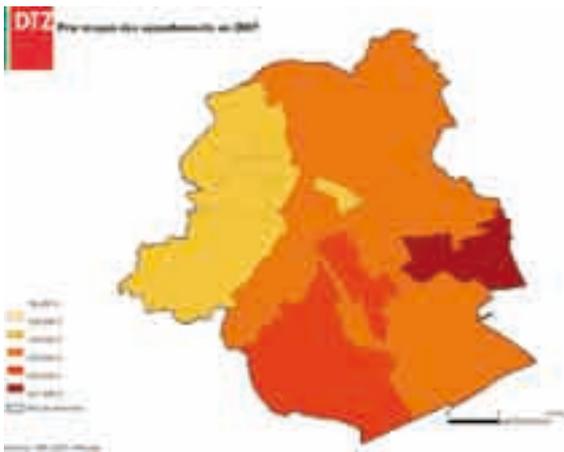
¹ Le Rapport immobilier n'est pas soumis au contrôle du Commissaire.

² Source SPF Economie.

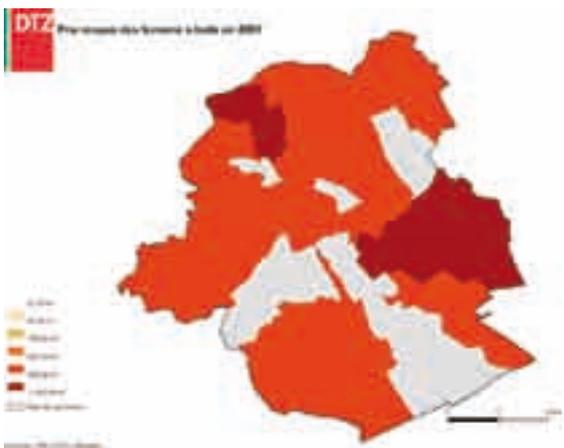
V

En ce qui concerne les appartements, la fracture du canal reste fort marquée. En effet, les communes situées à l'ouest du canal (Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, etc.) continuent d'enregistrer des prix significativement inférieurs au reste de la Région.

Les communes les plus chères sont pour leur part Woluwé-Saint-Pierre, Uccle et Ixelles.



Les terrains à bâtir sont une denrée rare à Bruxelles et leurs prix sont significativement plus élevés que dans le reste du pays. Leurs prix ont progressé de 13,1% pendant le premier semestre à € 341,8/m² en moyenne.



LE MARCHÉ EN REGION FLAMANDE

En Région flamande, les tendances sont similaires. Les maisons d'habitation et les appartements coûtent, respectivement, € 166 158 (+6,1%) et € 168 963 (+5,1%).

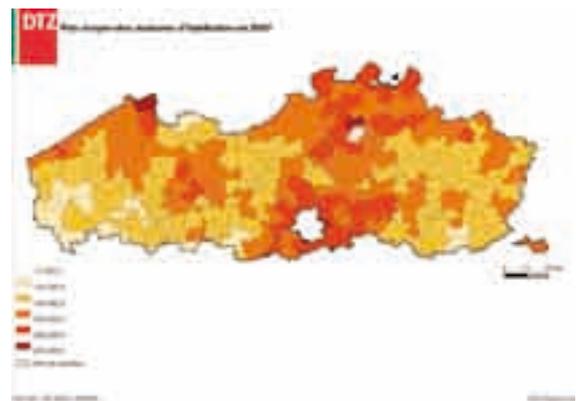
La Flandre-Occidentale (€ 146 069) est la province flamande la moins chère pour acquérir une maison d'habitation, suivie du Limbourg (€ 150 462). À l'opposé, les provinces flamandes les plus chères pour les maisons d'habitation sont le Brabant-Flamand (€ 202 823) et Anvers (€ 181 945).

Quant aux villas de la Région flamande, elles se sont vendues à un prix moyen de € 320 413 (+6,1%).

Les provinces les plus chères sont le Brabant-Flamand (€ 350 631), plus particulièrement autour de la périphérie bruxelloise, et la Flandre-Occidentale (€ 348 854).

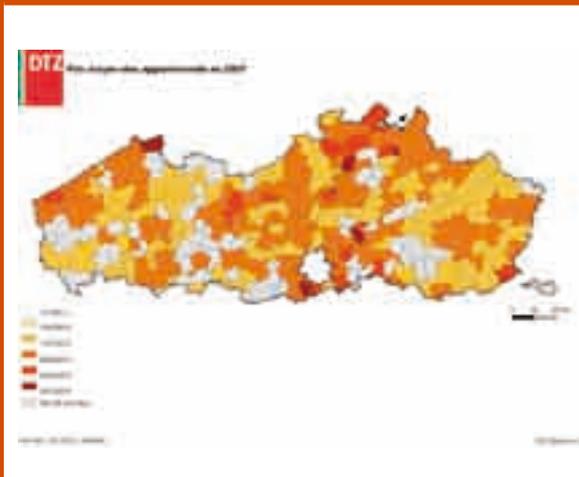
Toute la zone côtière apparaît également, de même que la périphérie anversoise.

Le Limbourg, avec une moyenne de € 245 829 pour une villa, apparaît comme la province flamande la plus abordable, au même titre que la zone du Westhoek.



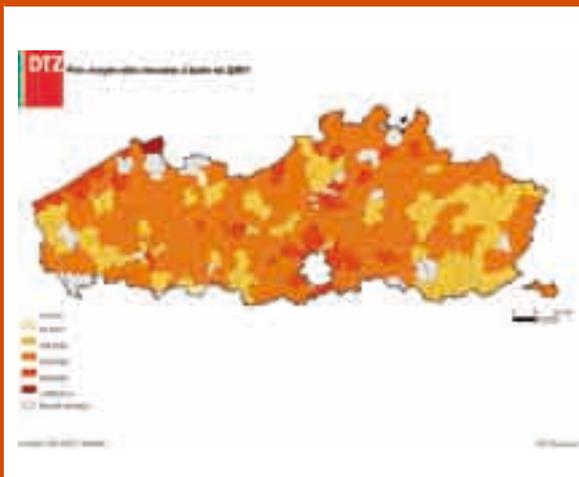
RAPPORT IMMOBILIER

En ce qui concerne les appartements, c'est en Flandre-Occidentale — les communes du littoral n'y sont pas étrangères — que les prix sont les plus élevés, en moyenne de € 192 858 par unité. Anvers est la province flamande la moins chère, affichant un prix moyen de € 152 932 par appartement.



Pour la région dans son ensemble, les terrains à bâtir valent en moyenne € 127,8/m² et ont subi une hausse de près de 3,5% de leur prix. C'est dans le Brabant-Flamand (€ 156,1/m²) et en Flandre-Occidentale (€ 132,4/m²) qu'il faut, pour faire l'acquisition d'un terrain, consentir à déboursier le plus.

Le Limbourg est à cet égard également la province flamande la meilleure marché, avec une moyenne de € 101,6/m².

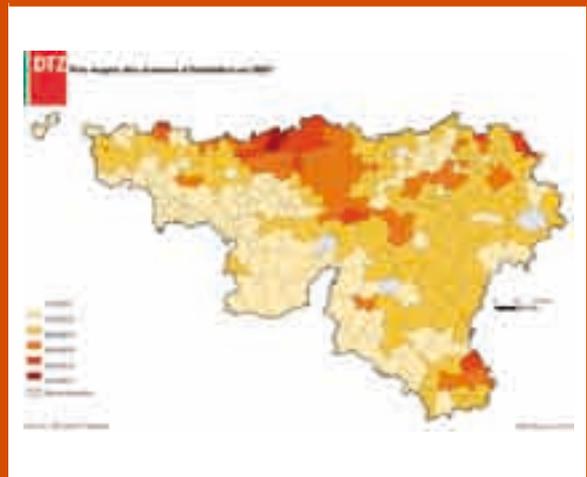


LE MARCHÉ EN RÉGION WALLONNE

En Région wallonne, les prix des maisons d'habitation ordinaires ont augmenté de 6,2% pour atteindre € 121 858. La province la plus chère est ici le Brabant-Wallon, en raison de l'influence bruxelloise, où l'on note un prix moyen de € 210 276 par maison d'habitation.

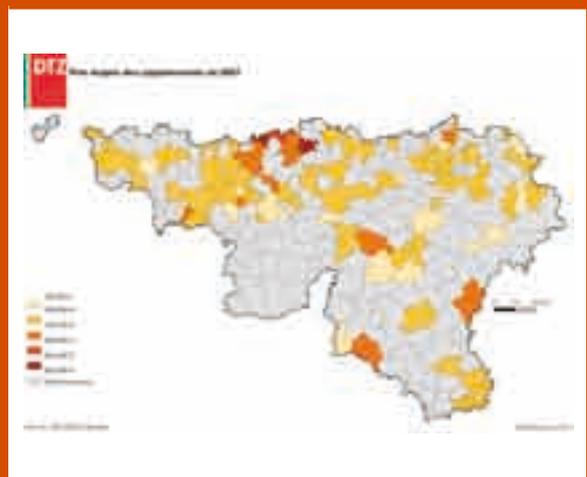
Le moins cher est le Hainaut, avec un prix de € 103 482 par maison d'habitation.

Une villa coûte, en région wallonne, en moyenne € 239 298 (+9,6%). À nouveau, le Brabant-Wallon est la province la plus chère avec un prix moyen de € 364 669, suivi de la province du Luxembourg, avec € 212 263. Les villas les moins chères se sont vendues dans la province de Namur, pour un prix moyen de € 193 182.



Un appartement coûte, en Région wallonne, en moyenne € 127 001 (+9,5%).

Ici aussi, les plus chers se trouvent en Brabant-Wallon : € 175 475, la province de Luxembourg arrivant ensuite avec € 133 893. Les appartements les meilleurs marchés se rencontrent dans le Hainaut : € 110 657.

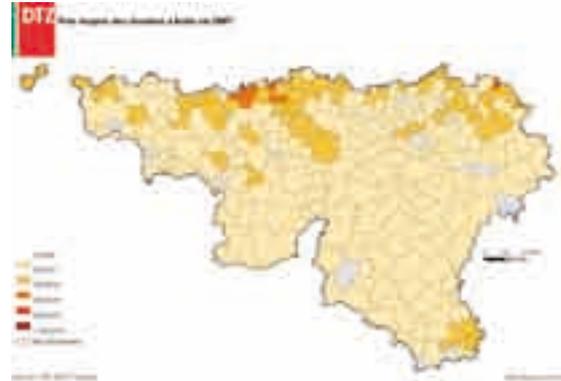




Avec un prix de € 39,3/m² (+12,64%), les terrains à bâtir sont trois fois moins coûteux en Région wallonne qu'en Région flamande.

Le Brabant-Wallon, où le prix s'élève à € 66,6/m², est la province wallonne la plus chère, suivi par la province de Hainaut, avec € 38,8/m². Les terrains à bâtir les plus abordables se trouvent dans la province du Luxembourg (€ 24,9/m²), à l'exception toutefois de la zone frontalière avec le Grand-Duché du Luxembourg.

Signalons que les communes situées à proximité de la frontière linguistique sont généralement plus onéreuses. Autre phénomène intéressant, les communes situées le long de l'autoroute E411, entre Bruxelles et Namur, enregistrent également des prix supérieurs à la moyenne régionale.



2. RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER POUR L'EXERCICE 2007

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 31 décembre 2007

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la **Valeur d'Investissement** du patrimoine consolidé de la SICAFI HOME INVEST BELGIUM à la date du **31 décembre 2007**.

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

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

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

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

La **Juste Valeur ('Fair Value')** peut être obtenue comme suit :

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10% en Région flamande et 12,5% en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5% si cette valeur est supérieure à 2 500 000 EUR, et les frais de mutation complets, aux taux précités de 10% et de 12,5%, si leur Valeur d'investissement est inférieure à 2 500 000 EUR.

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

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

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

- 1) le patrimoine est constitué de 87,64% d'immeubles résidentiels dont 3,03% de maisons de repos, de 9,38% de superficies commerciales et de 2,98% de surfaces de bureaux.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au **31 décembre 2007** est de 97,85%.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 12,73% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

RAPPORT IMMOBILIER

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM¹ au 31 décembre 2007 s'élève à EUR 179 553 208 (CENT SEPTANTE-NEUF MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT HUIT EUROS).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2007 correspondant à la Juste Valeur¹ ('Fair Value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à EUR 162 189 760

(CENT SOIXANTE-DEUX MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS).

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

Bruxelles, le 30 janvier 2008

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Benoît FORGEUR ** Philippe WINSSINGER **

3. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ DE HOME INVEST BELGIUM¹

3.1. Evolution du portefeuille :

En €	1/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003	31/05/2004
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	43 181 416	44 261 389	51 361 059	57 288 245	66 927 850	84 573 857
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	3 393 792	3 586 592	4 176 994	4 654 442	5 249 790	6 310 785
VLE (valeur locative estimée)	3 401 772	3 407 872	3 839 018	4 218 134	4 861 780	5 788 461
Taux d'occupation ²	99,45%	99,01%	97,67%	97,35%	97,34%	97,79%
Rendement brut	7,86%	8,10%	8,13%	8,12%	7,84%	7,46 %

en €	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Juste valeur	118 106 816	140 931 777	162 189 760
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	128 939 823	154 250 086	179 553 208
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	8 348 966	9 635 516	10 921 718
VLE (valeur locative estimée)	7 516 226	8 537 563	9 688 010
Taux d'occupation ²	91,26%	96,77%	96,99%
Rendement brut	6,48%	6,22%	6,08%

¹ Valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier agréé, frais d'acte compris, pour les immeubles de placement et les immeubles destinés à la vente

² Taux moyen pour l'exercice considéré, calculé sur base des loyers, garanties locatives incluses sur les surfaces inoccupées.



A la date du 31 décembre 2007, la juste valeur du portefeuille consolidé (immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente) s'élevait donc à € 162,2 millions, tandis que la valeur d'investissement atteignait € 179,6 contre € 154,3 millions au 31 décembre 2006, ce qui représente plus qu'un quadruplement par rapport au portefeuille immobilier de départ qui s'élevait au 1er juin 1999 à € 43,2 millions.

Quant au taux d'occupation moyen² sur l'ensemble de l'exercice, il s'élève à 96,99% reflétant une nouvelle fois l'efficacité de la politique de commercialisation de la Sicafi.

¹ En ce compris les actifs détenus en vue de la vente.

² Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.



3.2. Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2007¹

		Année ²	Baux	Surface	Loyers bruts ³
Dénomination	Commune		Nbr	m ²	€
Région de Bruxelles Capitale			552	64 332	7 639 360
Lebeau	Bruxelles	1998	12	1 153	254 366
Rés. du Quartier Européen ⁸	Bruxelles	1997	50	4 290	672 070
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993	25	3 144	410 229
Belliard 205	Bruxelles	1937	18	2 256	266 412
Yser	Etterbeek	1974	15	1 961	278 343
Cours Saint Michel	Etterbeek	2001	32	3 438	454 627
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 100 454
Belgrade ⁹	Forest	1999	1	1 368	
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992	28	3 552	453 390
Charles Woeste (appartements)	Jette	1998	92	5 091	456 692
Charles Woeste (commerces)	Jette	1996	14	2 995	322 469
Lemaire ⁹	Molenbeek	1990	1	754	
La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	122 681
Bosquet / Jourdan	Saint-Gilles	1997	27	2 326	284 733
Jourdan / Monnaies	Saint-Gilles	2002	26	2 814	334 350
Melkriek	Uccle	1998	1	1 971	237 001
Ryckmans	Uccle	1990	8	2 196	252 500
Montana / Gendarmes	Uccle	1996	7	1 379	189 576
Les Mélézes	Woluwé Saint Lambert	1995	37	4 357	586 947
Winston Churchill	Uccle	2006	11	1 733	241 178
Clos Saint-Georges	Uccle	1988	2	380	50 824
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	167 610
Voisin	Ixelles	1996	9	923	132 734
Bosquet / Jourdan (terrain)	Saint-Gilles	-	-	-	-
Decroly	Uccle	1995	3	545	55 061
Alliés / Van Haelen	Forest	1999	35	4 189	315 113
Région Flamande			44	5 939	721 775
Nieuwpoort (commerces)	Nieuwpoort	1997	7	815	115 167
Grote Markt	Sint Niklaas	2004	17	2 752	350 765
Cederdreef	Wetteren	1989	6	1 113	79 472
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14	1 259	176 371
Région Wallonne			204	22 577	2 414 188
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	309 957
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	146 994
Quai de Compiègne	Huy	1971	1	2 622	173 530
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	1995	50	1 880	242 376
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	2002	11	2 552	566 987
Maransart (terrain)	Lasne	-	-	-	-
Florida	Waterloo	1998	6	1 760	157 795
Léopold / St Hubert / St Martin	Liège	1988	77	4 685	470 547
Colombus	Jambes	2007	51	3 740	346 002
Total			800	92 848	10 775 323

1 = Résidence «Romanza» destinée à la vente non inclus.

2 = Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

3 = Loyers bruts en cours, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

4 = Valeur locative estimée par l'expert indépendant.

5 = Taux moyen sur la période, garanties locatives comprises.

RAPPORT IMMOBILIER

VLE au 31/12/2007 ⁴	Taux d'occupation ⁵	Juste Valeur	Valeur d'investissement ⁶	Part dans le portefeuille	Rendements bruts ^{3/6}	Rendements nets ⁷
€	%	€	€	%	%	%
6 695 338	96,03%	114 826 526	128 129 208	72,39%	5,96%	5,63%
173 510	99,48%	3 033 778	3 413 000	1,93%	7,45%	7,17%
488 337	85,88%	8 403 556	9 454 000	5,34%	7,51%	6,92%
402 192	92,95%	7 488 000	8 424 000	4,76%	4,87%	4,56%
251 100	94,50%	3 889 756	3 987 000	2,25%	6,68%	6,68%
230 260	100,00%	4 139 556	4 657 000	2,63%	5,98%	5,49%
413 344	96,77%	7 583 111	8 531 000	4,82%	5,33%	4,94%
1 006 000	97,65%	15 557 333	17 502 000	9,89%	6,29%	5,77%
	100,00%	216 003	243 003	0,14%	-	-
386 089	99,36%	6 790 222	7 639 000	4,32%	5,94%	5,48%
392 730	92,13%	5 828 444	6 557 000	3,70%	6,96%	6,03%
286 834	100,00%	3 754 146	3 848 000	2,17%	8,38%	8,38%
	100,00%	173 516	195 205	0,11%	-	-
125 789	100,00%	1 451 556	1 633 000	0,92%	7,51%	7,46%
257 432	96,79%	4 450 667	5 007 000	2,83%	5,69%	5,22%
296 048	97,57%	5 099 556	5 737 000	3,24%	5,83%	5,39%
212 159	100,00%	2 862 439	2 934 000	1,66%	8,08%	8,02%
223 992	100,00%	4 452 444	5 009 000	2,83%	5,04%	4,69%
173 015	97,28%	3 274 667	3 684 000	2,08%	5,15%	4,82%
459 034	96,92%	8 606 222	9 682 000	5,47%	6,06%	5,68%
195 395	96,34%	3 473 778	3 908 000	2,21%	6,17%	5,89%
44 245	94,65%	884 444	995 000	0,56%	5,11%	4,76%
176 695	100,00%	3 375 111	3 797 000	2,15%	4,41%	4,04%
123 783	98,61%	2 278 222	2 563 000	1,45%	5,18%	4,81%
-	-	400 000	450 000	0,25%	-	-
54 725	100,00%	1 128 889	1 270 000	0,72%	4,34%	3,99%
322 630	99,01%	6 231 111	7 010 000	3,96%	4,50%	4,17%
691 466	95,50%	11 611 818	12 773 000	7,22%	5,65%	5,47%
130 020	100,00%	1 770 000	1 947 000	1,10%	5,92%	5,87%
315 201	97,89%	5 602 727	6 163 000	3,48%	5,69%	5,50%
80 710	100,00%	1 405 455	1 546 000	0,87%	5,14%	4,67%
165 535	90,15%	2 833 636	3 117 000	1,76%	5,66%	5,54%
2 178 272	101,55%	33 418 688	36 085 000	20,39%	6,69%	5,07%
155 000	100,00%	2 742 222	3 085 000	1,74%	10,05%	9,37%
136 997	99,19%	2 088 000	2 349 000	1,33%	6,26%	5,57%
173 530	100,00%	1 670 222	1 879 000	1,06%	9,24%	7,82%
215 757	97,43%	2 486 222	2 797 000	1,58%	8,67%	7,60%
511 017	100,00%	8 230 244	8 436 000	4,77%	6,72%	6,71%
-	-	422 222	475 000	0,27%	-	-
159 000	90,43%	3 305 778	3 719 000	2,10%	4,24%	3,90%
463 875	92,86%	5 947 556	6 691 000	3,78%	7,03%	6,14%
363 096	138,35%	6 526 222	6 654 000	3,76%	5,20%	4,76%
9 565 076	96,99%	159 857 033	176 987 208	100%	6,08%	5,67%

6 = Valeur d'investissement déterminée par l'expert, frais d'acte compris.

7 = Loyers bruts - assurances - précompte immobilier / valeur d'investissement.

8 = Hors frais de gestion des meublés.

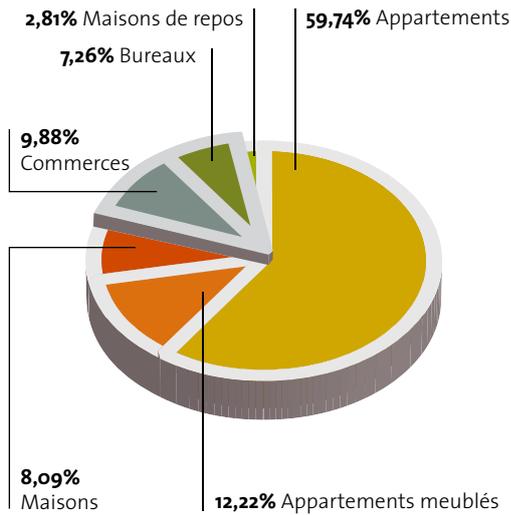
9 = Valorisation de l'option d'achat à l'échéance.



3.3. Analyse de la répartition du portefeuille immobilier¹

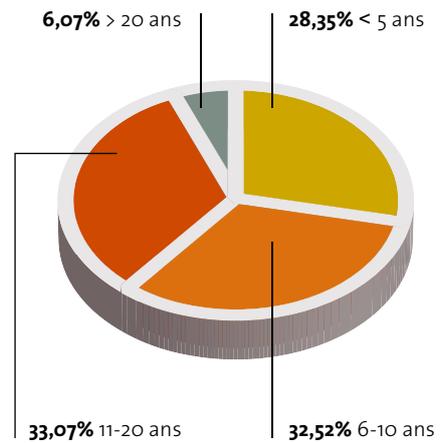
Répartition par type d'immeubles

Au 31 décembre 2007, le portefeuille immobilier de la Sicafi comportait un peu moins de 83% de surfaces résidentielles situées en Belgique, un pourcentage nettement supérieur aux 60% requis par la législation fiscale pour être reconnue comme Sicafi résidentielle et bénéficier d'une exonération de précompte mobilier.



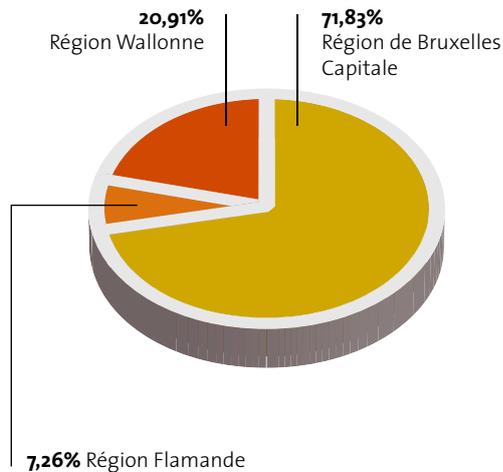
Répartition par âge des immeubles

La Sicafi investit prioritairement dans des immeubles récents (dix ans d'âge, ou moins) ou récemment rénovés, lesquels représentent près de 61% du portefeuille. Ce choix permet de limiter les frais de maintenance et de rénovation à court terme et tend à maximiser le potentiel de plus-values à moyen terme.



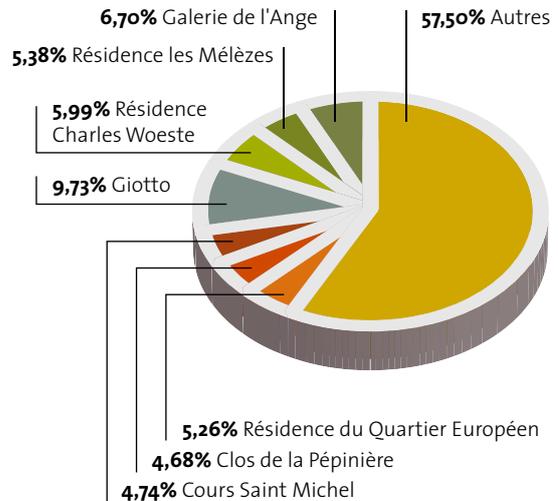
Répartition géographique

A la même date, le portefeuille était situé à près de 72% dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui reflète la stratégie d'investissement menée par la Sicafi, axée prioritairement sur cette région.



Répartition par immeuble

Aucun immeuble ou complexe immobilier n'atteint le plafond de 20% maximum du portefeuille par ensemble immobilier, l'immeuble Giotto étant depuis 2005 le plus important du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium, avec presque 10% du portefeuille.



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

3.4. Description détaillée des nouvelles acquisitions de l'exercice et des immeubles les plus importants du portefeuille

L'analyse détaillée du portefeuille immobilier reprend les principales caractéristiques et les chiffres clés de chaque immeuble. Les montants sont exprimés en euros.

Voici la définition des notions utilisées.

- L'**année de construction** est celle de la construction de l'immeuble ou de sa dernière rénovation fondamentale.
- Les **surfaces locatives** sont celles prises en compte par l'expert immobilier de la Sicafi. Elles comprennent 50% de la surface des terrasses et 10% de celle des jardins privatifs.
- Le **loyer brut en cours** est le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2007, lequel est annualisé et comprend les garanties locatives éventuelles et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées. Il tient compte des meubles s'il y en a. Il peut donc différer du loyer réellement encaissé pendant l'exercice, tel qu'il figure dans le compte de résultats, s'il existe par exemple une vacance locative ou s'il y a eu une indexation dans l'intervalle.
- La **valeur locative estimée brute (VLE)** est la valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.
- Le **taux d'occupation** est le taux d'occupation moyen, calculé sur base des loyers et garanties locatives incluses, sur l'ensemble de l'exercice, c'est-à-dire du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007.
- La **juste valeur** (« fair value ») constitue « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale » (cfr définition de l'IAS 40). Elle ne comprend donc pas les frais d'acte, et est calculée en appliquant à l'évaluation du patrimoine de Home Invest Belgium par son expert immobilier agréé (en valeur d'investissement) les retraitements exposés au chapitre VI, Annexe 2, « Notes aux états financiers consolidés ».
- La **valeur d'investissement** est la valeur de marché, frais d'acte compris, telle que déterminée par l'expert immobilier. Elle comprend les meubles quand il y en a. Depuis l'exercice 2004-2005, les immeubles résidentiels ou mixtes du portefeuille, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, sont évalués à leur valeur de vente au détail et non plus à leur valeur de vente en bloc (comme pour les exercices antérieurs).
- Le **rendement immobilier brut** est le rapport entre le loyer brut en cours et la valeur d'investissement.
- Le **rendement immobilier brut sur investissement initial** est le rapport entre le loyer brut en cours et la valeur d'investissement de l'immeuble au moment de son entrée dans le portefeuille.
- Le **rendement immobilier net** est le rapport entre le loyer net en cours (= loyer brut en cours – précompte immobilier – prime d'assurance) et la valeur d'investissement.
- La **valeur moyenne du m² bâti** est le rapport entre la valeur d'investissement et le nombre de m² pondérés (tous types de surfaces confondus, hors parkings).

3.4.1. Les investissements de l'exercice

ALLIÉS-VAN HAELEN

Adresse	Rue des Alliés, 218-226 et Boulevard van Haelen, 22-26 à 1190 Forest
Statut juridique	Pleine propriété.
Année de construction	1999
Localisation	Le complexe est implanté dans un quartier résidentiel de standing, à proximité du Parc Duden et de la Gare du Midi
Description	Il se compose de deux immeubles à appartements et de plusieurs maisons de maître adjacentes divisées en appartements
Surfaces locatives	4 189 m ²
Emplacements de parking	30 boxes et 4 emplacements intérieurs
Superficie du terrain	19,37 ares



	31/12/2007	24/05/2007 ¹
Baux résidentiels et de bureau		
Loyer brut en cours	315 113	316 484
Valeur locative estimée brute	322 630	323 190
Taux d'occupation	99,01%	100%
Juste valeur	6 231 111	-
Valeur d'investissement	7 010 000	6 285 000
Rendement immobilier brut	4,50%	5,03%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	5,01%	-
Rendement immobilier net	4,17%	4,60%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 533	1 381

¹ Date de l'intégration dans le portefeuille par voie de fusion par absorption.

V

COLOMBUS

Adresse	Rue de l'Orjo, 52-54-56 à Jambes
Statut juridique	Pleine propriété
Année de construction	2007
Localisation	Le complexe immobilier est situé dans une petite rue calme dans la périphérie verte de Jambes
Description	Il se compose de 33 appartements une chambre et 18 appartements deux chambres
Surfaces locatives	3 740 m ²
Emplacements de parking	51
Superficie du terrain	40,77 ares



Baux résidentiels	31/12/2007
Loyer brut en cours	346 002
Valeur locative estimée brute	363 096
Taux d'occupation	138,35% ¹
Juste valeur	6 526 222
Valeur d'investissement	6 654 000
Rendement immobilier brut	5,20%
Rendement immobilier net	4,76%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 687

¹ Garanties locatives comprises.

LÉOPOLD / ST. HUBERT / ST. MARTIN

Adresses	Rue Léopold, 2-8, Mont Saint Martin, 1, Rue Saint Hubert, 4 et 51
Statut juridique	Pleine propriété
Année de construction	1988
Localisation	Les immeubles sont situés au centre de la Ville de Liège, à proximité de la Place de l'Opéra et de la Place Saint-Lambert
Description	Ils ont été rénovés de manière approfondie et comportent 69 appartements et 9 commerces
Surfaces locatives	4 685 m ²
Superficie du terrain (site rue Léopold 2-8) :	5 ares 32 ca



Baux résidentiels et baux commerciaux	31/12/2007	5/07/2007
Loyer brut en cours	470 547	481 497
Valeur locative estimée brute	463 875	483 875
Taux d'occupation	92,86%	94,6%
Juste valeur	5 947 556	-
Valeur d'investissement	6 691 000	6 090 000
Rendement immobilier brut	7,03%	7,91%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,79%	-
Rendement immobilier net	6,14%	7,08%
Valeur moyenne du m ² bâti résidentiel	1 245	948
Valeur moyenne du m ² bâti commerces	2 178	2 494

RAPPORT IMMOBILIER

3.4.2. Les Immeubles les plus importants du portefeuille

Les immeubles dont les informations détaillées sont reprises ci-après sont ceux dont la juste valeur au 31 décembre 2007 est égale ou supérieure à € 5 millions.

LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

Adresse	Rue Joseph II, 82-84, rue Philippe Le Bon, 6-10 et rue Stévin, 19-23, à B - 1000 Bruxelles
Statut juridique	Pleine propriété
Date d'investissement	Le 31 mai 2002
Année de construction	1997/1998
Localisation	L'ensemble immobilier est situé en plein « Quartier Léopold », à proximité immédiate des principaux bâtiments de l'Union européenne
Description	Le complexe immobilier est constitué de trois immeubles comportant au total 50 unités locatives, soit 45 appartements ou flats meublés, 3 appartements non meublés et 2 petites surfaces de bureau
Surfaces locatives	4 290m ²
Emplacements de parking	50 emplacements de parking en sous-sol
Superficie du terrain	21,29 ares



Meublés avec services et baux résidentiels	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/03/2002
Loyer brut en cours ¹	926 172	926 172	749 732	748 783
Loyer net en cours ¹	648 320	648 320	524 812	474 274
Valeur locative estimée nette ²	488 337	488 337	488 337	443 289
Taux d'occupation	85,88%	87,67%	82,93%	78,6%
Juste valeur	8 403 556	8 403 556	8 185 778	
Valeur d'investissement ³	9 454 000	9 454 000	9 209 000	5 921 000
Rendement immobilier brut	7,51%	7,11%	8,14%	12,65%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	11,35%	11,35%	12,66%	12,65%
Rendement immobilier net ⁴	5,17%	5,17%	5,30%	7,49%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 796	1 796	1 739	1 231

¹ Hors VLE sur vides.

² VLE déterminée par l'expert.

³ Meubles compris.

⁴ Valeur locative estimée nette/valeur d'investissement.



CLOS DE LA PÉPINIÈRE

Adresse	Rue de la Pépinière 6 à 14 et rue Thérésienne 5 à 9, à B - 1000 Bruxelles
Statut juridique	Pleine propriété
Date d'investissement	Le 15 décembre 2003
Année de construction	1993
Localisation	Le complexe immobilier est situé à l'arrière du Palais Royal, entre la rue de Bréderode et la rue de Namur, à proximité de la Porte de Namur
Description	Complexe immobilier mixte comprenant 18 appartements de haut standing et 7 surfaces de bureau au rez-de-chaussée
Surfaces locatives	3 144 m ²
Emplacements de parking	31 emplacements de parking en sous-sol
Superficie du terrain	9,32 ares



Baux résidentiels et de bureau	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	15/12/2003
Loyer brut en cours	410 229	415 787	462 913	394 856
Valeur locative estimée brute	402 192	411 787	411 787	429 724
Taux d'occupation	92,95%	100,66%	99,76%	100%
Juste valeur	7 488 000	7 156 444	6 965 333	
Valeur d'investissement	8 424 000	8 051 000	7 836 000	6 354 000
Rendement immobilier brut	4,87%	5,17%	5,91%	6,21%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	6,46%	6,54%	7,29%	6,21%
Rendement immobilier net	4,56%	4,84%	5,49%	5,59%
Valeur moyenne du m ² bâti	2 354	2 334	2 265	1 791

RAPPORT IMMOBILIER

COURS SAINT-MICHEL

Adresse	Rue de la Grande Haie 96, à B - 1040 Bruxelles
Statut juridique	Copropriété
Date d'investissement	Le 18 juillet 2002
Année de construction	2001
Localisation	L'immeuble est situé rue de la Grande Haie, au lieu-dit Cours Saint-Michel
Description	L'immeuble de huit niveaux comprend 32 appartements deux chambres. Il fait partie d'un complexe comprenant cinq immeubles et une galerie commerciale
Surfaces locatives	3 438 m ²
Emplacements de parking	32 emplacements de parking en sous-sol
Superficie du terrain	1ha 27a 12ca (pour la totalité du site)

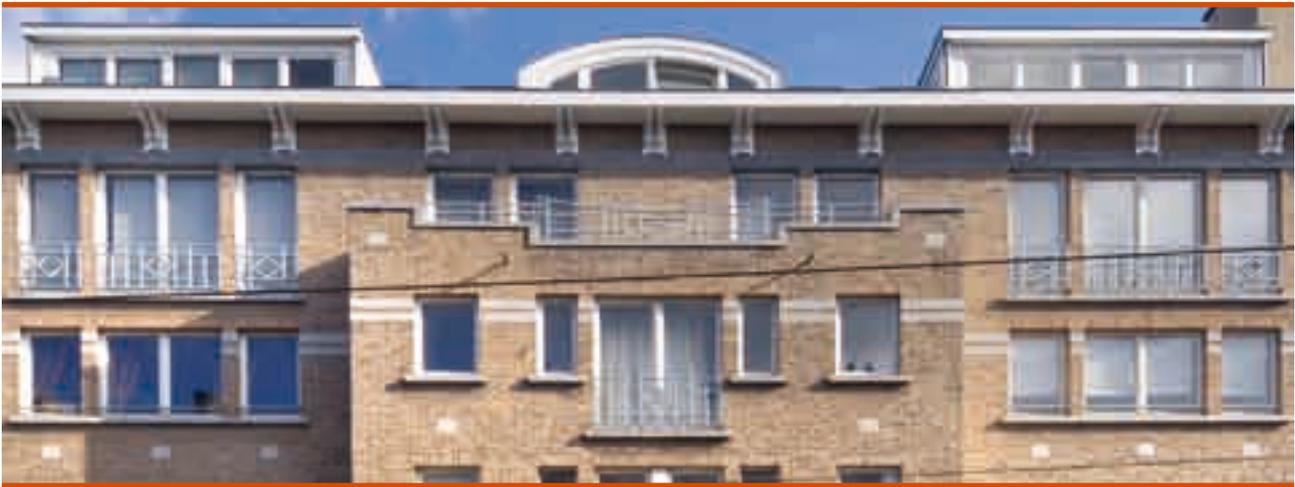


Baux résidentiels	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	18/07/2002
Loyer brut en cours	454 627	446 748	436 797	413 792
Valeur locative estimée brute	413 344	408 544	408 544	413 792
Taux d'occupation	96,77%	97,04%	95,67%	49,7%
Juste valeur	7 583 111	7 264 000	6 906 667	
Valeur d'investissement	8 531 000	8 172 000	7 770 000	5 826 975
Rendement immobilier brut	5,33%	5,47%	5,62%	7,10%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,80%	7,67%	7,50%	7,10%
Rendement immobilier net	4,94%	5,07%	4,84%	6,53%
Valeur moyenne du m ² bâti	2 225	2 144	2 027	1 556



LES JARDINS DE LA CAMBRE

Adresse	Rue des Echevins 75 et avenue de l'Hippodrome 96, à B - 1050 Bruxelles
Statut juridique	Pleine propriété
Date d'investissement	Le 1 ^{er} juin 1999
Année de construction	1992
Localisation	Le complexe est situé dans un quartier fort recherché, à proximité des Etangs d'Ixelles, de l'Abbaye de la Cambre et de la place Flagey
Description	Il se compose de 2 immeubles à appartements multiples, reliés par un espace vert commun. Il comprend 24 appartements, dont 9 duplex et 4 unités à usage de bureaux
Surfaces locatives	3 552 m ²
Emplacements de parking	31 emplacements de parking en sous-sol
Superficie du terrain	13,09 ares



Baux résidentiels et de bureau	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Loyer brut en cours	453 390	432 247	439 449	341 785
Valeur locative estimée brute	386 089	382 256	379 256	329 734
Taux d'occupation	99,36%	94,08%	95,14%	99,7 %
Juste valeur	6 790 222	6 721 778	6 250 667	
Valeur d'investissement	7 639 000	7 562 000	7 032 000	4 300 953
Rendement immobilier brut	5,94%	5,72%	6,25%	7,95 %
Rendement immobilier brut sur investissement initial	10,54%	10,05%	10,22%	7,95 %
Rendement immobilier net	5,48%	5,26%	5,76%	7,27 %
Valeur moyenne du m ² bâti	2 032	2 009	1 851	1 162

RAPPORT IMMOBILIER

CHARLES WOESTE I (appartements)

Adresse	Avenue Charles Woeste 290-312, à B - 1090 Bruxelles
Statut juridique	Copropriété
Date d'investissement	Le 1 ^{er} juin 1999
Année de construction	1983, rénovations en 1995, 1996, 1997 et 1998
Localisation	L'immeuble est situé à proximité de la place Werrie, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle. La situation est centrale et proche d'une galerie marchande faisant également partie du portefeuille de Home Invest Belgium (Charles Woeste - commerces)
Description	L'immeuble fait partie d'un complexe mixte résidentiel et commercial. Il comprend 92 appartements ou studios
Surfaces locatives	5 091 m ²
Emplacements de parking	10 boxes et 20 emplacements de parkings situés dans un immeuble contigu du même complexe



Baux résidentiels	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Loyer brut en cours	456 692	439 336	425 533	288 352
Valeur locative estimée brute	392 730	392 730	383 759	362 879
Taux d'occupation	92,13%	95,98%	96,50%	83,0%
Juste valeur	5 828 444	5 670 222	5 312 000	
Valeur d'investissement	6 557 000	6 379 000	5 976 000	4 387 715
Rendement immobilier brut	6,96%	6,89%	7,12%	8,27%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	10,41%	10,01%	9,70%	8,27%
Rendement immobilier net	6,03%	5,92%	6,09%	6,92%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 232	1 199	1 120	831



CHARLES WOESTE II (commerces)

Adresse	Avenue Charles Woeste 290-312, à B - 1090 Bruxelles
Statut juridique	Copropriété
Date d'investissement	Le 1 ^{er} juin 1999
Année de construction	1983, rénovations en 1995 et 1996
Localisation	L'immeuble est situé à proximité de la place Werrie, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle, et dispose d'une zone de chalandise importante (voir aussi la Résidence Charles Woeste - appartements)
Description	Ce complexe commercial comprend une galerie marchande et une grande surface de distribution alimentaire, cette dernière ne faisant pas partie du portefeuille de Home Invest Belgium
Surfaces locatives	2 995 m ² , dont 525 m ² au niveau -1



	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Baux commerciaux				
Loyer brut en cours	322 469	322 469	324 592	306 668
Valeur locative estimée brute	286 834	286 834	286 834	310 338
Taux d'occupation	100%	96,21%	79,01%	100%
Juste valeur	3 754 146	3 654 634	3 295 610	
Valeur d'investissement	3 848 000	3 746 000	3 378 000	3 600 653
Rendement immobilier brut	8,38%	8,61%	9,61%	8,52%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	8,96%	8,96%	9,01%	8,52%
Rendement immobilier net	8,38%	8,61%	9,61%	8,46%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 451	1 431	1 282	1 157

RAPPORT IMMOBILIER

LES MÊLÈZES

Adresse	Avenue de Calabre 34, 36, 38, à B - 1200 Bruxelles
Statut juridique	Copropriété, les biens de Home Invest Belgium représentant 92,5 % de l'ensemble
Date d'investissement	Le 1 ^{er} juin 1999
Année de construction	1995
Localisation	L'immeuble se trouve dans un quartier résidentiel, à proximité de l'avenue Marcel Thiry et du boulevard de la Woluwe
Description	L'immeuble comporte 40 appartements dont 37 appartements ont été apportés à Home Invest Belgium
Surfaces locatives	4 357 m ²
Emplacements de parking	38 emplacements de parking en sous-sol
Superficie du terrain	21,28 ares (copropriété)

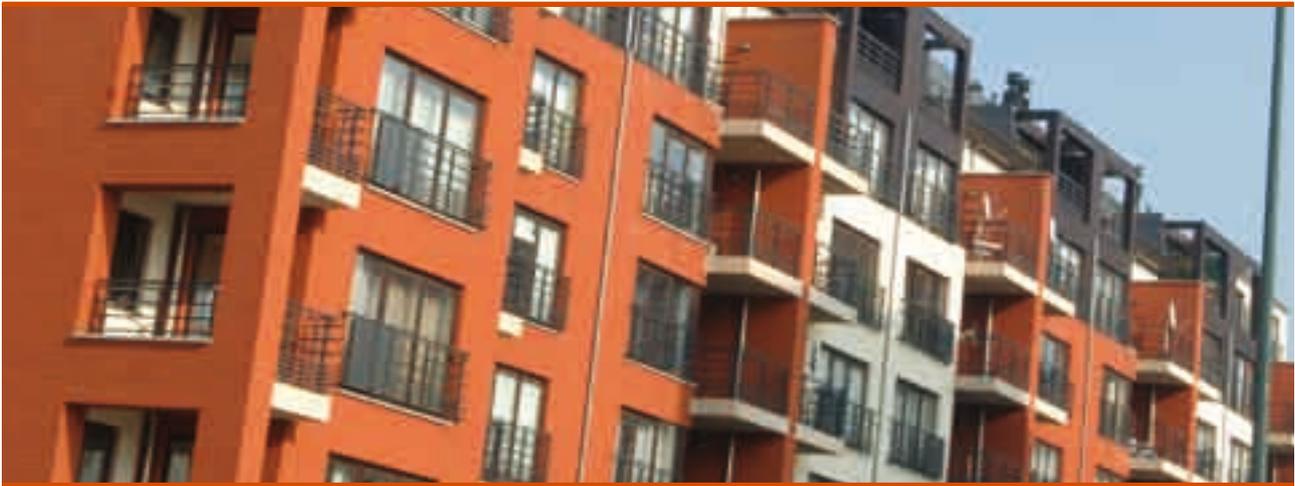


Baux résidentiels	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Loyer brut en cours	586 947	572 812	564 741	462 258
Valeur locative estimée brute	459 034	460 134	456 334	435 306
Taux d'occupation	96,92%	97,20%	94,34%	95,5 %
Juste valeur	8 606 222	8 321 778	7 983 111	
Valeur d'investissement	9 682 000	9 362 000	8 981 000	6 147 759
Rendement immobilier brut	6,06%	6,12%	6,29%	7,52%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	9,55%	9,32%	9,19%	7,52%
Rendement immobilier net	5,68%	5,72%	5,87%	7,16%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 990	1 911	1 845	1 263



GIOTTO

Adresse	Avenue du Frioul, 2-10 à B - 1140 Evere (Bruxelles)
Statut juridique	Pleine propriété
Date d'investissement	2005
Année de construction	Le 11 mars 2005 (réception provisoire)
Localisation	L'immeuble se trouve au coin de l'avenue du Frioul et de la rue de Genève et bénéficie d'une localisation calme, avec à l'arrière une vue directe sur un nouveau parc public
Description	L'immeuble comporte 85 appartements
Surfaces locatives	8 647 m ²
Emplacements de parking	85 emplacements de parking en sous-sol
Superficie du terrain	24,81 ares



Baux résidentiels	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	11/03/2005
Loyer brut en cours	1 100 454	1 066 729	936 966	951 462
Valeur locative estimée brute	1 006 000	988 478	993 348	993 348
Taux d'occupation	97,65%	102,97% ¹	49,6% ¹	
Juste valeur	15 577 333	15 844 333	15 427 333	
Valeur d'investissement	17 502 000	16 176 000	15 759 000	14 880 000
Rendement immobilier brut	6,29%	6,59%	5,95%	6,81%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,40%	7,17%	6,42%	
Rendement immobilier net	5,77%	6,04%	5,41%	6,23%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 813	1 654	1 611	1 489

¹ Garanties locatives comprises.

RAPPORT IMMOBILIER

GALERIE DE L'ANGE

Adresse	Rue de l'Ange 16-20 et rue de la Monnaie 4-14, à B - 5000 Namur		
Statut juridique	Pleine propriété		
Date d'investissement	Le 1 ^{er} juin 1999		
Année de construction	L'ancienne aile date de 1975 et la nouvelle a été construite en 1990 ; des rénovations ont été exécutées entre 1975 et 1995		
Localisation	Le complexe bénéficie d'une excellente localisation commerciale et résidentielle, au centre de la ville, à proximité de la place d'Armes		
Description	Il se compose d'un rez-de-chaussée à usage commercial, subdivisé en magasins directement accessibles à partir de la rue de l'Ange ou de la rue de la Monnaie, d'appartements et de studios, ainsi que de quelques bureaux		
Surfaces locatives	- magasins	1 675 m ²	
	- appartements	1 880 m ²	
	- bureaux et archives	578 m ²	
	- réserves	299 m ²	
	- total	4 432 m ²	
Emplacements de parking	néant		
Superficie du terrain	18,23 ares		



Baux résidentiels, commerciaux et de bureau	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Loyer brut en cours	809 363	799 395	782 249	695 867
Valeur locative estimée brute	726 773	726 774	726 773	632 380
Taux d'occupation	99,40%	99,08%	99,76%	96,6%
Juste valeur	10 716 466	10 286 331	9 708 271	
Valeur d'investissement	11 233 000	10 801 000	10 202 000	6 965 808
Rendement immobilier brut	7,21%	7,40%	7,67%	9,99%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	11,62%	11,48%	11,23%	9,99%
Rendement immobilier net	6,93%	7,40%	7,36%	9,43%
Valeur moyenne du m ² bâti	2 707	2 605	2 460	1 817



GROTE MARKT

Adresse	Grote Markt 31-32, à B – 9100 Saint-Nicolas
Statut juridique	Pleine propriété (bailleur emphytéotique du rez-de-chaussée)
Année de construction	2004
Localisation	L'immeuble est situé sur la Grand Place de Saint-Nicolas
Description	Il comprend une surface commerciale et de bureaux au rez-de-chaussée, 16 appartements aux étages ainsi que 37 emplacements de parkings à l'arrière
Surfaces locatives	- Rez-de-chaussée à usage commercial et de bureaux 1 330 m ² - Appartements 1 422 m ² - total 2 752 m ²
Emplacements de parking	37 emplacements de parking à l'arrière
Superficie du terrain	24,63 ares



Bail emphytéotique et baux de résidence principale	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	12/05/2005
Loyer brut en cours	350 765	350 709	318 433	340 750
Valeur locative estimée brute	315 201	315 201	319 191	311 725
Taux d'occupation	97,89%	94,53%	97,17%	98,00%
Juste valeur	5 602 727	5 968 182	5 559 182	
Valeur d'investissement	6 163 000	6 070 000	5 661 000	5 400 000
Rendement immobilier brut	5,69%	5,78%	5,63%	6,31%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	6,50%	6,49%	5,90%	
Rendement immobilier net	5,50%	5,59%	5,44%	6,13 %
Valeur moyenne du m ² bâti	1 671	1 656	1 616	1 560

RAPPORT IMMOBILIER

JOURDAN - MONNAIES

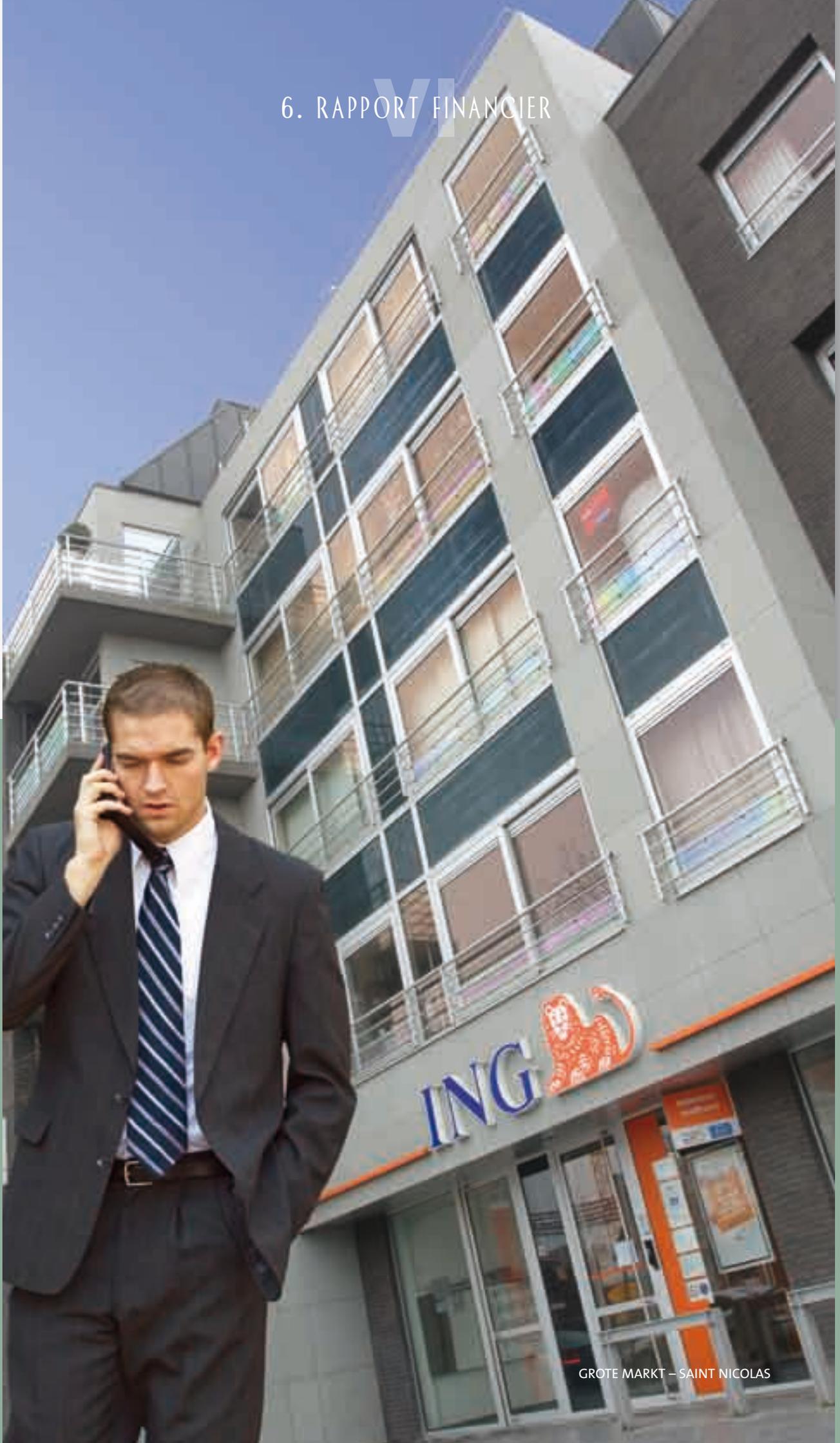
Adresse	Rue Hôtel des Monnaies 24 à 34 et rue Jourdan 115 à 121 et 125, à B - 1060 Saint-Gilles (Bruxelles).
Statut juridique	Pleine propriété
Date d'investissement	Le 15 décembre 2003
Année de construction	2002
Localisation	L'immeuble est situé entre la rue Jourdan et la rue Hôtel des Monnaies, à proximité du goulet de l'avenue Louise et de l'avenue de la Toison d'Or
Description	Complexe immobilier comprenant 26 appartements
Surfaces locatives	2 814 m ²
Emplacements de parking	15 parkings en sous-sol
Superficie du terrain	9,45 ares



Baux de résidence principale	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	15/12/2003
Loyer brut en cours	334 350	328 546	329 673	310 560
Valeur locative estimée brute	296 048	296 048	296 048	296 048
Taux d'occupation	97,57%	95,94%	96,84%	100%
Juste valeur	5 099 556	5 060 444	4 835 556	
Valeur d'investissement	5 737 000	5 693 000	5 440 000	4 202 000
Rendement immobilier brut	5,83%	5,77%	6,06%	7,39 %
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,96%	7,82%	7,85%	7,39 %
Rendement immobilier net	5,39%	5,33%	5,60%	6,80 %
Valeur moyenne du m ² bâti	1 905	1 890	1 800	1 413

6. RAPPORT FINANCIER

[44]



RAPPORT FINANCIER

Les comptes consolidés 2007 de Home Invest Belgium englobent ceux de ses deux filiales, la S.A. Home Invest Management et la S.A. JBS, toutes deux détenues directement ou indirectement à 100%.

Les comptes annuels des exercices 2006 et 2007 appliquent les critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les «International Financial Reporting standards» («IFRS»).

1. BILAN (CONSOLIDE)

en €	Annexe	31/12/2007	31/12/2006
Actif			
I. Actifs non courants		162 225 556	147 487 004
B. Immobilisations incorporelles	15	8 494	9 099
C. Immeubles de placement	16	159 857 033	140 839 490
D. Projets de développement	17		4 391 465
E. Autres immobilisations corporelles	18	88 293	32 651
F. Actifs financiers non courants	24	729 743	595 877
G. Créances de location financement	19	1 541 993	1 618 422
II. Actifs courants		6 390 831	3 078 816
A. Actifs détenus en vue de la vente	20	2 332 350	92 287
C. Créances de location financement	19	76 429	71 351
D. Créances commerciales	21	1 336 972	352 284
E. Créances fiscales et autres actifs courants	21	1 944 012	1 231 058
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	605 755	1 308 266
G. Comptes de régularisation	23	95 313	23 570
Total de l'actif		168 616 387	150 565 820
Capitaux propres et passif			
		31/12/2007	31/12/2006
Capitaux propres	26	118 831 678	111 762 543
A. Capital		59 729 001	59 450 772
B. Primes d'émission		19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)		-658 177	
D. Réserves		49 020 538	41 038 171
E. Résultat			
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs		2 964 868	1 898 607
E.2. Résultat de l'exercice en cours		5 593 408	2 006 490
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-17 363 410	-12 307 291
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		451 787	582 130
Passifs		49 784 709	38 803 277
I. Passifs non courants		48 186 978	35 033 000
B. Dettes financières non courantes	24	47 930 000	35 033 000
C. Autres passifs financiers non courants		256 978	
II. Passifs courants		1 597 731	3 770 277
B. Dettes financières courantes	24	373 325	1 496 920
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25	985 201	1 968 798
E. Autres passifs courants	25	53 416	174 066
F. Comptes de régularisation	23	185 789	130 493
Total des capitaux propres et du passif		168 616 387	150 565 820
Endettement selon A.R. du 21 juin 2006		49 341 941	38 672 784
Taux d'endettement		29,26%	25,68%
Valeur nette d'inventaire / action ¹		54,82	51,55

VI

2. COMPTE DE RESULTATS (CONSOLIDE)

En €	Annexe	31/12/2007	31/12/2006
I. Revenus locatifs	4	10 369 041	8 986 350
III. Charges relatives à la location	4	-77 553	-12 974
RESULTAT LOCATIF NET		10 291 488	8 973 376
IV. Récupération de charges immobilières	5	40 649	40 094
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	5	303 341	299 707
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	5	-974 643	-813 486
RESULTAT IMMOBILIER		9 660 835	8 499 690
IX. Frais techniques	6	-966 371	-978 014
X. Frais commerciaux	7	-251 823	-293 571
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	8	-66 028	-85 546
XII. Frais de gestion immobilière	8	-1 017 535	-785 537
CHARGES IMMOBILIERES		-2 301 757	-2 142 668
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		7 359 079	6 357 022
XIV. Frais généraux de la société	9	-600 254	-490 566
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		6 758 825	5 866 456
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	10	546 666	514 647
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	3 007 889	5 153 500
RESULTAT D'EXPLOITATION		10 313 379	11 534 604
XIX. Revenus financiers	11	482 392	257 856
XX. Charges d'intérêts	12	-2 133 541	-1 961 460
XXI. Autres charges financières	13	-30 698	-60 757
RESULTAT FINANCIER		-1 681 847	-1 764 361
RESULTAT AVANT IMPOT		8 631 532	9 770 243
XXII. Impôt des sociétés	14	-9 313	-27 814
XXIII. Exit Tax	14	-35 472	-5 054
IMPOTS		-44 784	-32 868
RESULTAT NET		8 586 748	9 737 374
Résultat distribuable selon A.R. du 21 juin 2006		5 619 337	4 569 239
Résultat net courant ²		5 032 193	4 069 226
Résultat distribuable par action		2,59 ¹	2,68
Dividende		2,30	2,24
Résultat net par action		3,96 ¹	5,72
Résultat net courant par action		2,32 ¹	2,39

Une réconciliation du résultat net de l'exercice avec la rubrique E2 du bilan est reprise au Rapport de Gestion ci-dessus, sous le point 4.6.

RAPPORT FINANCIER

3. TABLEAU DE VARIATION DES FONDS PROPRES (CONSOLIDÉ)

En €	A. Capital social	B. Primes d'émissions	C. Actions propres	D. Réserves	E.1. Résultats reportés	E.2. Résultats de l'exercice	F. Droits / juste valeur	G. Actifs et passifs financiers	CAPITAUX PROPRES
SOLDE AU 31/12/2005	41 958 210	5 002 087	-260 737	31 725 205	1 386 979	1 975 660	-10 833 007	-56 710	70 897 688
Transfert					1 975 660	-1 975 660			
Emission d'actions	17 149 332	14 091 576							31 240 908
Frais d'augmentation de capital	-571 983								-571 983
Fusion	915 214			2 715 666	420 708				4 051 588
Variations résultant de la vente d'un immeuble				-224 400			193 915		-30 485
Ventes d'actions propres			260 737			21 587			282 324
Dividende distribué					-1 884 740				-1 884 740
Dividende proposé						-2 598 971			-2 598 971
Résultat de l'exercice				6 821 700		4 583 874	-1 668 199		9 737 374
Profits (pertes) sur instruments de couverture								638 840	638 840
SOLDE AU 31/12/2006	59 450 772	19 093 664		41 038 170	1 898 607	2 006 490	-12 307 291	582 130	111 762 543
Transfert					792 504	-792 504			
Fusion	278 229		-658 177	91 227	273 756	14 549			-415
Variations résultant de la vente d'un immeuble				-239 834			66 968		-172 867
Dividende distribué						-1 213 987			-1 213 987
Résultat de l'exercice				8 130 975		5 578 859	-5 123 086		8 586 748
Profits (pertes) sur instruments de couverture								-130 343	-130 343
SOLDE AU 31/12/2007	59 729 001	19 093 664	-658 177	49 020 538	2 964 868	5 593 408	-17 363 410	451 787	118 831 678



4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (CONSOLIDE)

En €	31/12/2007	31/12/2006
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	1 308 266	547 597
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	-309 207	1 959 581
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	10 313 379	11 534 604
Revenus financiers	482 392	257 856
Charges d'intérêts	-2 164 239	-2 022 217
Impôts	-44 784	-32 868
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-3 527 247	-5 637 377
Amortissements et réductions de valeur	27 308	30 771
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	27 308	30 771
Autres éléments non-monétaires	-3 007 889	-5 153 500
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-3 007 889	-5 153 500
Gain sur réalisation d'actifs	-546 666	-514 647
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-546 666	-514 647
Variation du besoin en fonds de roulement :	-5 368 708	-2 140 416
Mouvement des éléments d'actif :	-1 683 204	1 619 753
-Actifs financiers courants	-5 078	848
-Créances commerciales	-981 987	5 233
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	-704 189	1 419 354
-Comptes de régularisations	8 050	194 318
Mouvement des éléments du passif :	-3 685 504	-3 760 169
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	-1 574 127	-3 695 019
-Autres passifs courants	-2 134 275	21 833
-Comptes de régularisation	22 898	-86 983
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-10 842 366	-12 077 176
Immeubles de placement - investissements activés	-531 705	-849 534
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-3 797 554	-4 373 244
Désinvestissements	1 365 836	2 035 480
Projets de développement		-2 044 845
Autres immobilisations corporelles	-82 345	-1 546
Actifs financiers non courants	69 198	64 172
Acquisitions de filiales (voir Note A ci-dessous)	-7 865 797	-6 907 658
3. Cash-flow d'activités de financement	10 449 062	10 530 652
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	11 643 200	-16 044 622
Variation du capital (+/-)		16 577 348
Variation des primes d'émissions (+/-)		14 091 576
Variation des réserves (+/-)		21 587
Variation des actions propres (+/-)		260 737
Dividende de l'exercice précédent	-1 194 138	-1 832 103
Dividende intérimaire		-2 494 844
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
- sur instruments financiers dérivés		-49 027
Cash-flow total	605 755	960 655
Reprise du cash de fusions		347 612
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE LA PERIODE	605 755	1 308 267

RAPPORT FINANCIER

	31/12/2007		31/12/2006
	IVV	JBS	Investim
Note A : Acquisition de filiales			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 889	3 673	180 593
Immeubles de placement	6 285 000	4 350 000	31 508
Créances commerciales	2 701		8 750 000
Créances fiscales et autres actifs courants	9 198		548
Comptes de régularisation de l'actif	11 548	68 245	997 403
Etablissements de crédit	-148 800		10 048
Autres dettes financières courantes	-23 353		-1 881 458
Dettes commerciales	-1 215	-57 754	-1 230
Dettes fiscales	-178 533	-212 528	-44 045
Autres passifs courants		-2 092 326	
Comptes de régularisation du passif	-25 181	-7 217	-920 676
Badwill	-69 075	-44 912	-34 440
Total des acquisitions	5 879 178	2 007 181	7 088 251
Cash flow des filiales	-16 889	-3 673	-180 593
Cash flow sur acquisition de filiales	5 862 289	2 003 508	6 907 658

Badwill JBS¹ :

En date du 5 juillet 2007, Home Invest Belgium (avec Home Invest Management) a acheté les actions de la S.A. JBS. La première consolidation de JBS a eu lieu au moment de l'acquisition des actions. Les résultats de JBS ont été intégrés dans le compte de résultats consolidé de Home Invest Belgium à partir du 5 juillet 2007. Compte tenu du fait que la juste valeur de la société JBS dépassait le prix d'acquisition des actions, la différence a été exprimée comme un badwill qui a été immédiatement comptabilisé en compte de résultats conformément à IFRS₃.

Badwill IVV¹ :

En date du 12 mars 2007, Home Invest Belgium (avec Home Invest Management) a acheté les actions de la S.A. IVV. La première consolidation de IVV a eu lieu au moment de l'acquisition des actions. Les résultats de IVV ont été intégrés dans le compte de résultats consolidé de Home Invest Belgium à partir du 12 mars 2007 (cfr IFRS₃). Compte tenu du fait que la juste valeur dépassait le prix d'acquisition des actions, la différence a été exprimée comme un badwill qui a été immédiatement comptabilisé en compte de résultats conformément à la norme IFRS₃.

¹ Ces badwill trouvent leur origine dans la différence temporelle entre la date de détermination du prix d'acquisition et la date d'acquisition des actions.

5. NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Annexe 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

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

La Société est cotée sur Euronext (Bruxelles). Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et ses filiales.

Annexe 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

1. Déclaration de conformité

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

En application de l'article 2 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafs immobilières, modifiant les arrêtés royaux des 10 avril 1995 et suivants relatifs aux sicafs immobilières, Home Invest Belgium a utilisé la faculté d'établir ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS dès l'exercice 2006, clôturé au 31 décembre 2006.

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

2. Base de préparation

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

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

3. Base de consolidation

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

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

Les comptes des filiales sont rédigés pour le même exercice comptable que 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.

4. Goodwill - Badwill

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

Le Goodwill négatif (badwill) est égal au montant dépassant le prix du regroupement d'entreprise et la juste valeur des actifs identifiables et des passifs. Ce goodwill négatif est repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

5. Immobilisations incorporelles

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

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

6. Immeubles de placement

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

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

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

Un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et

honoraires compris. Pour ce qui concerne les immeubles dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, la valeur ainsi évaluée sera basée sur la valeur de revente au détail.

L'expert procède à son évaluation sur base de 3 méthodes :

- la capitalisation de la valeur locative estimée,
- la valorisation unitaire acte en mains, et
- la méthode du DCF.

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

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

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats avant d'être affecté aux réserves indisponibles.

Les retraitements précités lient Home Invest Belgium pour l'établissement de ses comptes annuels, les immeubles étant ainsi toujours évalués à l'actif du bilan à leur juste valeur, à leur valeur de vente au détail.

6.2. Traitement comptable des frais de mutation

La contrepartie de ces retraitements est comptabilisée en compte de résultats, sous le poste « Variation de la juste valeur des immeubles de placement », avant d'être affectée aux fonds propres dans une rubrique intitulée « Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ». Cette rubrique contient ainsi à tout moment – en net – le montant total des frais et droits de mutation sur les immeubles de placement, découlant des retraitements repris sub 6.1 ci-dessus. Toute évolution de la plus- ou moins-value affectant un immeuble se traduit donc par une adaptation proportionnelle de ce poste.

6.3. Travaux dans les immeubles de placement

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

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

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

Les dépenses susceptibles d'être capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les honoraires (architectes, bureaux d'études, project management), les intérêts pendant la construction, à l'exception des coûts internes.

7. Projets de développement

Les immeubles en cours de construction ou de développement pour un usage futur en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisés comme projets de développement, à leur coût, jusqu'à la fin de la construction ou du développement. A ce moment, l'actif est transféré parmi les immeubles de placement. A la date du transfert, la différence entre la juste valeur et le coût est comptabilisée en compte de résultats.

Les dépenses susceptibles d'être capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction, à l'exception des coûts internes.

8. Autres immobilisations corporelles

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

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

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

9. Actifs financiers

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

On peut distinguer :

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

10. Instruments financiers dérivés

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

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à leur juste valeur aux dates des clôtures périodiques suivantes.

Les modifications dans la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IAS 39, sont comptabilisées en compte de résultats.

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

11. Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

12. Créances commerciales

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

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

14. Capital - Dividendes

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

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

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

15. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque:

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

16. Impôt

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

ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

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

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

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

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

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

17. Produits

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

18. Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu, après extourne des plus/moins-values latentes comptabilisées antérieurement et du poste « impact de la juste valeur... » repris aux fonds propres et relatifs audit immeuble. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

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

Home Invest Belgium n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2007, à savoir :

- La norme IFRS 8 – Secteurs opérationnels qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2009.
- Les amendements de la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2009.
- Les amendements de la norme IAS 1 – Présentation des états financiers qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2009.
- Les interprétations IFRIC 11, IFRIC 12 et IFRIC 13 qui ne seront pas applicables à la Société.
- L'interprétation IFRIC 14 – IAS 19 – Plafonnement d'un actif au titre des prestations définies, obligations de financement minimal et interaction qui entrera en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2008.
- Les amendements de la norme IAS 32 – Instruments financiers : présentation et IAS 1 – Présentation des états financiers concernant les instruments financiers qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1er janvier 2009.
- Les amendements de la norme IAS 1 – présentation des états financiers qui entreront en vigueur à compter de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2009.

L'adaptation des futures normes ou interprétations n'aura aucun impact matériel sur les comptes annuels.

Annexe 3 : INFORMATIONS SEGMENTEES

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

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

En termes de répartition géographique, les immeubles de placement de Home Invest Belgium sont majoritairement situés à Bruxelles, la Région Flamande représentant 7,26% et la Région Wallonne 20,91% (calculs basés sur la juste valeur).

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT PAR TYPE DE BIENS		TOTAL CONSOLIDÉ	
En €		31/12/2007	31/12/2006
I.	Revenus locatifs	10 369 041	8 986 350
III.	Charges relatives à la location	-77 553	-12 974
RESULTAT LOCATIF NET		10 291 488	8 973 376
IV.	Récupération de charges immobilières	40 649	40 094
V.	Récupération de charges locatives	303 341	299 707
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-974 643	-813 486
RESULTAT IMMOBILIER		9 660 835	8 499 690
IX.	Frais techniques	-966 371	-978 014
X.	Frais commerciaux	-251 823	-293 571
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-66 028	-85 546
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 017 535	-785 537
CHARGES IMMOBILIERES		-2 301 757	-2 142 668
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		7 359 079	6 357 022
XIV.	Frais généraux de la société	-600 254	-490 566
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		6 758 825	5 866 456
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	546 666	514 647
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 007 889	5 153 500
RESULTAT D'EXPLOITATION		10 313 379	11 534 604
XIX.	Revenus financiers	482 392	257 856
XX.	Charges d'intérêts	-2 133 541	-1 961 460
XXI.	Autres charges financières	-30 698	-60 757
RESULTAT FINANCIER		-1 681 847	-1 764 361
RESULTAT AVANT IMPOT		8 631 532	9 770 243
XXII.	Impôts des sociétés	-9 313	-27 814
XXIII.	Exit Tax	-35 472	-5 054
IMPOTS		-44 784	-32 868
RESULTAT NET		8 586 748	9 737 374
COMPTE DE RESULTAT PAR RÉGION		TOTAL CONSOLIDÉ	
En €		31/12/2007	31/12/2006
I.	Revenus locatifs	10 369 041	8 986 350
III.	Charges relatives à la location	-77 553	-12 974
RESULTAT LOCATIF NET		10 291 488	8 973 376
IV.	Récupération de charges immobilières	40 649	40 094
V.	Récupération de charges locatives	303 341	299 707
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-974 643	-813 486
RESULTAT IMMOBILIER		9 660 835	8 499 690
IX.	Frais techniques	-966 371	-978 014
X.	Frais commerciaux	-251 823	-293 571
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-66 028	-85 546
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 017 535	-785 537
CHARGES IMMOBILIERES		-2 301 757	-2 142 668
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		7 359 079	6 357 022
XIV.	Frais généraux de la société	-600 254	-490 566
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		6 758 825	5 866 456
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	546 666	514 647
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 007 889	5 153 500
RESULTAT D'EXPLOITATION		10 313 379	11 534 604
XIX.	Revenus financiers	482 392	257 856
XX.	Charges d'intérêts	-2 133 541	-1 961 460
XXI.	Autres charges financières	-30 698	-60 757
RESULTAT FINANCIER		-1 681 847	-1 764 361
RESULTAT AVANT IMPOT		8 631 532	9 770 243
XXII.	Impôts des sociétés	-9 313	-27 814
XXIII.	Exit Tax	-35 472	-5 054
IMPOTS		-44 784	-32 868
RESULTAT NET		8 586 748	9 737 374

RAPPORT FINANCIER

IMMEUBLES À LA DÉCOUPE		IMMEUBLES EN BLOC >2 500 000 €		IMMEUBLES EN BLOC <2 500 000€		NON AFFECTÉ ¹	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
8 333 394	7 441 675	1 624 712	1 342 404	410 935	202 271		
-42 352	11 278	2 399	1 220	-526	2 136	-37 074	-27 608
8 291 042	7 452 953	1 627 111	1 343 625	410 409	204 407	-37 074	-27 608
40 649	40 094						
97 294	107 069	171 411	168 893	34 636	23 745		
-695 359	-607 006	-209 536	-172 744	-69 749	-33 736		
7 733 626	6 993 110	1 588 986	1 339 773	375 297	194 416	-37 074	-27 608
-923 468	-989 114	-33 978	-31 604	-11 008	-2 865	2 084	45 568
-224 568	-271 571	-19 633	-11 646	578	-3 834	-8 200	-6 519
-39 221	-76 793	-26 806	-8 753				
-693 169	-681 645	-106 492	-87 747	-31 552	-16 145	-186 321	
-1 880 427	-2 019 123	-186 910	-139 750	-41 983	-22 844	-192 437	39 049
5 853 199	4 973 987	1 402 077	1 200 023	333 314	171 572	-229 511	11 441
						-600 254	-490 566
5 853 199	4 973 987	1 402 077	1 200 023	333 314	171 572	-829 765	-479 125
357 738	514 647			188 927			
2 338 909	3 978 940	581 797	956 254	87 183	218 306		
8 549 847	9 467 574	1 983 873	2 156 277	609 424	389 878	-829 765	-479 125
				104 838	107 130	377 554	150 726
						-2 133 541	-1 961 460
						-30 698	-60 757
				104 838	107 130	-1 786 685	-1 871 492
8 549 847	9 467 574	1 983 873	2 156 277	714 262	497 009	-2 616 450	-2 350 617
						-9 313	-27 814
						-35 472	-5 054
						-44 784	-32 868
8 549 847	9 467 574	1 983 873	2 156 277	714 262	497 009	-2 661 235	-2 383 485

RÉGION BRUXELLOISE		RÉGION FLAMANDE		RÉGION WALLONNE		NON AFFECTÉ ¹	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
7 595 172	6 856 430	830 971	587 488	1 942 898	1 542 432		
-30 901	19 580	1 827	-3 003	-11 405	-1 942	-37 074	-27 608
7 564 271	6 876 009	832 798	584 485	1 931 493	1 540 490	-37 074	-27 608
36 159	33 244	918	4 072	3 572	2 778		
197 359	199 426	26 798	18 965	79 185	81 317		
-720 462	-613 859	-60 389	-39 119	-193 792	-160 509		
7 077 326	6 494 820	800 124	568 402	1 820 458	1 464 076	-37 074	-27 608
-863 361	-879 151	-23 932	-66 378	-81 161	-78 053	2 084	45 568
-203 601	-256 634	-12 648	-10 987	-27 375	-19 431	-8 200	-6 519
-24 220	-63 305	-13 066	-5 798	-28 742	-16 443		
-638 161	-649 046	-76 722	-18 150	-116 331	-118 341	-186 321	
-1 729 342	-1 848 137	-126 368	-101 313	-253 609	-232 268	-192 437	39 049
5 347 984	4 646 684	673 756	467 089	1 566 849	1 231 808	-229 511	11 441
						-600 254	-490 566
5 347 984	4 646 684	673 756	467 089	1 566 849	1 231 808	-829 765	-479 125
63 927		458 257		24 481	514 647		
2 251 030	3 881 391	-146 987	355 755	903 846	916 355		
7 662 941	8 528 075	985 027	822 844	2 495 176	2 662 810	-829 765	-479 125
104 838	107 130					377 554	150 726
						-2 133 541	-1 961 460
						-30 698	-60 757
104 838	107 130					-1 786 685	-1 871 492
7 767 779	8 635 205	985 027	822 844	2 495 176	2 662 810	-2 616 450	-2 350 617
						-9 313	-27 814
						-35 472	-5 054
						-44 784	-32 868
7 767 779	8 635 205	985 027	822 844	2 495 176	2 662 810	-2 661 235	-2 383 485

2. Bilan

BILAN PAR TYPE DE BIENS		TOTAL CONSOLIDÉ	
En €		31/12/2007	31/12/2006
Immeubles de placement		159 857 033	140 839 490
Projets de développement			4 391 465
Actifs détenus en vue de la vente		2 332 350	92 287
Créances de location financement		1 541 993	1 618 422
Autres actifs		4 885 011	3 624 156
Total de l'actif		168 616 387	150 565 820
Pourcentage par secteur		100,00%	100,00%
Capitaux propres		118 831 678	111 762 543
Passifs		49 784 709	38 803 277
Total des Capitaux propres et du passif		168 616 387	150 565 820

AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS		TOTAL CONSOLIDÉ	
En €		31/12/2007	31/12/2006
Immeubles de placement			
Investissements		526 696	849 534
Autres immobilisations corporelles			
Investissements		179 492	102 052
Amortissements		-91 199	-69 401
Immobilisations incorporelles			
Investissements		22 990	19 360
Amortissements		-14 496	-10 261

BILAN PAR REGION		TOTAL CONSOLIDÉ	
En €		31/12/2007	31/12/2006
Immeuble de placement		159 857 033	140 839 490

Annexe 4 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

En €			31/12/2007	31/12/2006
I. Revenus locatifs				
A.	Loyers	(+)	10 218 682	8 732 785
B.	Revenus garantis	(+)	116 541	196 064
C.	Gratuités locatives	(+)	-9 790	-6 824
D.	Concessions accordées aux locataires (incentives)	(+)		
E.	Indemnités de rupture anticipée de bail	(+)	43 608	64 325
F.	Redevances de leasing	(+)		
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)				
III. Charges relatives à la location				
A.	Loyers à payer sur locaux pris en location	(-)	-37 074	-27 608
B.	Réductions de valeur sur créances commerciales	(-)	-51 122	-17 443
C.	Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	(+)	10 643	32 078
RESULTAT LOCATIF NET			10 291 488	8 973 376

L'augmentation significative des revenus locatifs (+15,39%) est principalement due à la réalisation de quatre dossiers d'investissement au cours de l'exercice 2006, qui ont à présent un effet en année pleine, et de trois nouveaux investissements effectués au cours de l'exercice 2007 :

- la fusion avec la S.A. Immobilière Van Volxem,
- l'acquisition des actions de la S.A. JBS au mois de juillet et celle des immeubles appartenant en propre aux actionnaires de JBS, également au mois de juillet,
- et la réception progressive, en trois phases, de l'immeuble Résidence Columbus à Jambes.

RAPPORT FINANCIER

IMMEUBLES À LA DÉCOUPE		IMMEUBLES EN BLOC >2 500 000 €		IMMEUBLES EN BLOC <2 500 000€		NON AFFECTÉ	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
135 016 929	118 566 167	18 736 585	17 889 756	6 103 518	4 383 567		
2 332 350	92 287			1 541 993	1 618 422		4 391 465
137 349 279	118 658 454	18 736 585	17 889 756	7 645 511	6 001 989	4 885 011	8 015 621
81,46%	78,81%	11,11%	11,88%	4,53%	3,99%	2,90%	5,32%
						118 831 678	111 762 543
						49 784 709	38 803 277
						168 616 387	150 565 820

IMMEUBLES À LA DÉCOUPE		IMMEUBLES EN BLOC >2 500 000 €		IMMEUBLES EN BLOC <2 500 000€		NON AFFECTÉ	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
369 333	691 642	157 362	157 892				
						179 492	102 052
						-91 199	-69 401
						22 990	19 360
						-14 496	-10 261

REGION BRUXELLOISE		REGION FLAMANDE		REGION WALLONNE		NON AFFECTÉ	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
114 826 526	106 106 881	11 611 818	14 612 500	33 418 688	20 120 108		

Annexe 5 : RESULTAT IMMOBILIER

En €	31/12/2007	31/12/2006	
IV. Récupération de charges immobilières			
A. Indemnités sur dégâts locatifs	(+)	40 649	40 094
B. Récupération sur remises en état au terme du bail	(+)		
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire			
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	(+)	43 638	56 500
B. Refacturation de précompte et taxes sur immeubles loués	(+)	259 703	243 207
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	(-)		
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire			
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	(-)	-11 666	-11 676
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	(-)	-962 977	-801 811
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	(+/-)		

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

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

Annexe 6 : FRAIS TECHNIQUES

En €			31/12/2007	31/12/2006
IX.	Frais techniques			
A.	Frais techniques récurrents			
A.1.	Réparations	(-)	-817 786	-868 067
A.2.	Redevance de garantie totale	(-)		
A.3.	Primes d'assurance	(-)	-65 200	-53 886
B.	Frais techniques non récurrents			
B.1.	Grosses réparations	(+/-)	-90 601	-74 288
B.2.	Sinistres	(-)		
B.3.	Indemnités des sinistres par les assureurs	(+)	7 217	18 226

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

Annexe 7 : FRAIS COMMERCIAUX

En €			31/12/2007	31/12/2006
X.	Frais commerciaux			
A.	Commissions d'agence et d'expert	(-)	-217 394	-250 795
B.	Honoraires d'avocats, frais juridiques	(+/-)	-34 429	-43 263
C.	Publicité	(-)		487

Home Invest Belgium a comme politique de recourir à l'intervention d'agents immobiliers spécialisés en vue de procéder au mieux à la commercialisation des immeubles de son portefeuille.

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

En €			31/12/2007	31/12/2006
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	(-)	-66 028	-85 546
XII.	Frais de gestion immobilière			
A.	Honoraires versés aux gérants	(-)	-56 073	-53 181
B.	Charges (interne) de gestion d'immeubles	(-)	-961 462	-732 355
XIII.	Autres charges immobilières	(+/-)		

Home Invest Belgium n'a pas de personnel. Le gestionnaire, Home Invest Management, est chargé de la gestion immobilière et comptable de la Sicafi et employait 8 personnes au 31/12/2007.

Annexe 9 : FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE – AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

En €			31/12/2007	31/12/2006
XIV.	Frais généraux de la société	(-)	-600 254	-490 566
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	(+/-)		

L'augmentation significative des frais généraux de la société est principalement due à l'augmentation de la taxe d'abonnement annuelle consécutive à l'augmentation de capital effectuée fin 2006, des frais de publication financière et des honoraires des consultants externes liés au développement du volume des affaires et à leur complexité.

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

En €			31/12/2007	31/12/2006
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement			
A.	Ventes nettes d'immeubles	(+/-)	1 365 836	2 035 480
B.	Valeurs comptables des immeubles vendus	(+/-)	-996 845	-1 520 833
C.	Reprise des plus values latentes s/ventes	(+/-)	177 674	
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
A.	Ventes nettes d'autres actifs non financiers	(+/-)		
B.	Valeurs comptables des autres actifs non financiers	(+/-)		
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement			
A.	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	8 747 915	7 889 609
B.	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	-616 939	-56 892
C.	Variations positives des droits des immeubles de placement	(+)	28 754	
D.	Variations négatives des droits des immeubles de placement	(-)	-5 151 840	-2 679 217

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des opérations de vente suivantes conclues en cours d'exercice :

- le dernier appartement et le dernier garage de la Résidence La Pyramide à Liège
- la surface commerciale Rue de Hennin à Ixelles
- la surface commerciale sise Lombardsijdestraat à Nieuport
- deux terrains à bâtir sis Parklaan à Wetteren
- et enfin, trois appartements et trois emplacements de parking dans la Résidence Romanza à Wilrijk.

Conformément à la règle IAS 40, ligne 69, le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé par différence entre le prix de vente net et la dernière juste valeur du bien concerné. Conformément à l'arrêté Royal du 21 juin 2006, cette différence est ensuite

- d'une part, majorée des plus-values latentes comptabilisées antérieurement pour ce bien, et
- d'autre part, diminuée des sommes comptabilisées pour ce même bien sous les poste « impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation... »

Les plus et moins-values latentes sont quant à elles annulées par un poste de « Reprise des plus-values latentes sur ventes ». Le détail complet des plus-values réalisées est disponible dans le Chapitre III Rapport de gestion.

Le poste variations positives de la juste valeur des immeubles de placement comprend également le badwill de € 69 075 (dossier I.V.V.) et € 44 912 (dossier JBS) comptabilisé dans le cadre du regroupement avec les sociétés immobilières Van Volxem et JBS¹.

Annexe 11 : REVENUS FINANCIERS

En €			31/12/2007	31/12/2006
XIX.	Revenus financiers			
A.	Intérêts et dividendes perçus	(+)	14 128	15 128
B.	Redevances de location-financement et similaires	(+)	104 838	107 130
C.	Produits résultant d'instruments financiers de couverture	(+)	363 426	86 571
D.	Variation de la juste valeur des actifs financiers	(+)		49 027
E.	Plus-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	(+)		
F.	Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de leasing	(+)		

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de trésorerie.

Les produits résultant d'instruments financiers de couverture concernent les recettes générées par ces produits de couverture négociés à un taux d'intérêt inférieur aux taux du marché en vigueur au cours de l'exercice.

¹ Pour des explications détaillées sur ces badwills et leur comptabilisation : voir ci-dessus «Note A : Acquisition des filiales».

Annexe 12 : CHARGES D'INTERETS

En €		31/12/2007	31/12/2006
XX.	Charges d'intérêts		
A.	Intérêts nominaux sur emprunts	(-) -1 973 604	-1 816 240
B.	Reconstitution du nominal des dettes financières	(-)	
C.	Charges résultant d'instruments financiers de couverture	(-) -157 500	-144 289
D.	Autres charges d'intérêts	(-) -2 437	-931

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture sont relatives à l'écart entre l'intérêt fixe payé pour les IRS achetés antérieurement et les taux d'intérêt variables en vigueur au cours de l'exercice.

Annexe 13 : AUTRES CHARGES FINANCIERES

En €		31/12/2007	31/12/2006
XXI.	Autres charges financières		
A.	Frais bancaires et autres commissions	(-) -30 698	-60 757
B.	Charges résultant d'instruments financiers de couverture	(-)	
C.	Variation négative de valeur temps des instruments financiers	(-)	
D.	Variation de la juste valeur des actifs financiers	(-)	
E.	Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	(-)	
F.	Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de leasing	(-)	

Ces charges comprennent principalement les frais payés aux banques dans le cadre de la mise en paiement des dividendes.

Annexe 14 : IMPOTS SUR RESULTAT

En €		31/12/2007	31/12/2006
XXII.	Impôt des sociétés	(-) -9 313	-27 814
XXIII.	Exit Tax	(-) -35 472	-5 054
	IMPOTS	-44 784	-32 868

Les Sicafis bénéficient d'un régime fiscal spécifique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles ainsi que certaines charges spécifiques sont soumis à l'impôt des sociétés. Les filiales ne disposent pas de ce régime fiscal spécifique.

Annexe 15 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En €			Logiciels
MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Immobilisations incorporelles, solde au 31/12/2005		12 971	
	1. Valeur brute		19 360
	2. Cumul des amortissements (-)		-6 389
	Amortissements (-)		-3 872
Immobilisations incorporelles, solde de clôture au 31/12/2006		9 099	
	1. Valeur brute		19 360
	2. Cumul des amortissements (-)		-10 261
Immobilisations incorporelles, solde au 31/12/2006		9 099	
	1. Valeur brute		19 360
	2. Cumul des amortissements (-)		-10 261
	Investissements		3 630
	Amortissements (-)		-4 235
Immobilisations incorporelles, solde de clôture au 31/12/2007		8 494	
	1. Valeur brute		22 990
	2. Cumul des amortissements (-)		-14 496

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

Annexe 16 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

En €		
MOUVEMENTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Immeubles de placement, solde au 31/12/2005	116 463 261	
Investissements		9 623 195
Dépenses ultérieures capitalisées		849 534
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises		8 750 000
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur		5 153 500
Immeubles de placement, solde de clôture au 31/12/2006	140 839 490	
Immeubles de placement, solde au 31/12/2006		
Immeubles de placement, solde au 31/12/2006	140 839 490	
Immeuble en cours de construction achevé		6 497 754
Dépenses ultérieures capitalisées		531 705
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises		12 326 265
Cessions (-)		-486 908
Transferts vers actifs détenus en vue de la vente (-)		-2 747 273
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur		2 896 000
Immeubles de placement, solde de clôture au 31/12/2007	159 857 033	

Pour mémoire, les investissements de l'année 2007 sont principalement :

- la fusion avec la S.A. Immobilière Van Volxem,
- l'acquisition des actions de la S.A. JBS au mois de juillet et celle des immeubles appartenant en propre aux actionnaires de JBS, également au mois de juillet,
- et la réception progressive, en trois phases, de l'immeuble Résidence Columbus à Jambes.

Les immeubles vendus sont ceux mentionnés sous l'Annexe 10 ci-dessus, le solde encore à vendre dans la Résidence Romanza à Wilrijk étant repris à l'annexe 19 ci-après.

Les terrains sont ceux situés rue Jourdan 85 à Saint-Gilles et à Maransart. La valeur d'investissement des immeubles de placement a été évaluée au 31/12/2007 par Winssinger & Associés (expert immobilier agréé) sur base des méthodes d'actualisation des revenus locatifs et des valeurs unitaires. La juste valeur desdits immeubles de placement s'obtient via les retraitements exposés ci-dessus sous le point 6 de l'Annexe 2 des « Notes aux états financiers consolidés ». A la dite clôture, le coût total (= investissement de départ et travaux activés) des immeubles de placement s'élevait à € 139.025.340,24 (frais d'acte inclus).

Il n'y a pas de restrictions sur la cessibilité des immeubles de placement.

Annexe 17 : PROJETS DE DEVELOPPEMENT

En €		
MOUVEMENTS DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT		
Projets de développement, solde au 31/12/2005	2 346 620	
1. Valeur brute		2 346 620
Investissements		2 044 845
Projets de développement, solde de clôture au 31/12/2006	4 391 465	
1. Valeur brute		4 391 465
Projets de développement, solde au 31/12/2006	4 391 465	
1. Valeur brute		4 391 465
Investissements		2 106 289
Transferts vers une autre rubrique(-)		-6 497 754
Projets de développement, solde de clôture au 31/12/2007	0	

Les projets de développement transférés en 2007 vers une autre rubrique se rapportaient à l'immeuble « Résidence Columbus » à Jambes, réceptionné en trois phases au cours de l'exercice 2007, et dès lors intégré dans la rubrique des immeubles de placement.

Les engagements contractuels relatifs aux immeubles en cours de construction ou à construire sont ceux souscrits pour :

- la construction d'un immeuble résidentiel au Boulevard du Souverain à Auderghem (cf. rapport annuel 2006)
- la construction de quatre petits immeubles résidentiels à Mons, Rue de la Sucrierie (cf. Rapport de gestion, dossier Mons Grands Prés)
- et pour la finalisation du complexe immobilier mixte au Boulevard Lambermont à Schaerbeek (cf. Rapport de gestion, dossier VOP).

Annexe 18 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En €	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	
Autres immobilisations corporelles, solde au 31/12/2005	57 457
1. Valeur brute	111 196
2. Cumul des amortissements (-)	-53 739
Investissements	1 546
Cessions (-)	-12 443
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	548
Amortissements (-)	-26 899
Amortissements Cessions (-)	12 443
Autres immobilisations corporelles, solde de clôture au 31/12/2006	32 651
1. Valeur brute	102 052
2. Cumul des amortissements (-)	-69 401
Autres immobilisations corporelles, solde au 31/12/2006	32 651
1. Valeur brute	102 052
2. Cumul des amortissements (-)	-69 401
Investissements	79 194
Cessions (-)	-30 282
Amortissements (-)	-23 073
Amortissements Cessions (-)	29 802
Autres immobilisations corporelles, solde de clôture au 31/12/2007	88 293
1. Valeur brute	179 492
2. Cumul des amortissements (-)	-91 199

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

Annexe 19 : CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT

En €	31/12/2007	31/12/2006
CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT		
Créances à plus d'un an	1 541 993	1 618 422
Créances à moins d'un an	76 429	71 351
TOTAL	1 618 422	1 689 773

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

Au 31/12/2007, la répartition de ces créances était la suivante :

En €	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT				
Créances à plus d'un an		465 241	1 076 752	1 541 993
Créances à moins d'un an	76 429			76 429
TOTAL	76 429	465 241	1 076 752	1 618 422

Description succincte des contrats :

- **Rue de Belgrade** : bail emphytéotique (sept. 1999-août 2026) ; option d'achat en faveur du locataire ;

Opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier.

Valorisation au 31/12/2007 :

- créances à court et à long terme : € 921 528,36
- option d'achat : € 216 002,67 (juste valeur)

- **Résidence Lemaire** : leasing immobilier (déc. 2003-nov 2018) ;

Valorisation au 31/12/2007 :

- créances à court et à long terme : € 696 893,62
- option d'achat : € 173 515,56 (juste valeur)

RAPPORT FINANCIER

Annexe 20 : ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE

En €	Quote part vendue	Quote part encore à vendre
ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE		
Valeur initiale d'acquisition	819 170	1 656 007
Prix de vente net (hors frais)	1 379 500	
Plus value réalisée	546 666	
Frais de transaction	-13 664	
Evaluation au 31/12/2007 (juste valeur)		2 332 350

Courant 2007 Home Invest Belgium a procédé à la vente d'une partie de son immeuble Résidence Romanza, Klapproosstraat 72 à Wilrijk. A la date de clôture, 17 appartements et 17 parkings étaient encore disponibles à la vente pour une juste valeur de € 2 332 350.

Annexe 21 : CREANCES

En €	31/12/2007	31/12/2006
CREANCES COMMERCIALES		
Locataires	279 099	352 283
Ventes réalisées	1 057 873	
TOTAL	1 336 972	352 283

Les créances commerciales regroupent les loyers encore à percevoir des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement. Les créances locatives au 31/12/2007 représentent 2,69% des loyers comptabilisés en 2007. Ces créances seront payées début 2008. Rappelons que les réductions de valeur sur créances commerciales sont très faibles, avec une moyenne de 0,47% l'an des loyers comptabilisés. Le risque de non recouvrement de ces créances est donc extrêmement réduit.

Consécutivement à la signature de plusieurs compromis de vente fin 2007, Home Invest Belgium dispose au 31/12/2007 de créances qui seront payées début 2008, lors de la passation des actes notariés de vente.

En €	31/12/2007	31/12/2006
IMPOTS		
Impôts et Précomptes à récupérer	199 320	87 945
Précomptes Mobiliers sur Boni de liquidation	1 203 927	684 999
TOTAL	1 403 247	772 943
AUTRES CREANCES		
Fonds de roulement versés	540 765	458 114
TOTAL	540 765	458 114
TOTAL GENERAL	1 944 012	1 231 057

Les précomptes mobiliers sur boni de liquidation concernent ceux payés dans le cadre des fusions par absorption des sociétés Investim et Immobilière Van Volxem. Les fonds de roulement versés sont ceux mis à disposition des gérants et syndics pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement.

Annexe 22 : TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

En €	31/12/2007	31/12/2006
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE		
Argent en caisse	8 632	1 475
Soldes bancaires	597 123	1 306 791
TOTAL	605 755	1 308 266

Annexe 23 : COMPTES DE REGULARISATION

En €	31/12/2007	31/12/2006
COMPTES DE REGULARISATION A L'ACTIF		
Revenus immobiliers courus non échus	39 721	23 570
Charges immobilières payées d'avance	55 593	
TOTAL	95 313	23 570
COMPTES DE REGULARISATION AU PASSIF		
Revenus immobiliers perçus d'avance	153 509	118 350
Intérêts et autres charges courus non échus	32 178	
Autres	102	12 143
TOTAL	185 789	130 493

Annexe 24 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

En €	31/12/2007	31/12/2006
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		
Instruments de couverture	708 765	582 130
Autres actifs financiers	20 978	13 747
TOTAL	729 743	595 877

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

En €	31/12/2007				31/12/2006			
	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
DETTES FINANCIERES								
Dettes financières non courantes - emprunts bancaires		46 890 000	1 040 000	47 930 000		17 100 000	17 933 000	35 033 000
Dettes financières courantes - emprunts bancaires	50 000					1 105 000		1 105 000
TOTAL	50 000	46 890 000	1 040 000	47 980 000	18 205 000	17 933 000		36 138 000

Tableau des lignes de crédit et des échéances :

DETTES FINANCIERES NON COURANTES	Banque	Montant des lignes	Type	Prélevé	Echéances
Crédits à taux flottant	ING	€ 2 500 000	Crédit Roll Over	€ 850 000	26/07/2010
	ING	€ 14 950 000	Crédit Roll Over	100%	1/06/2012
	ING	€ 9 400 000	Crédit Roll Over	100%	1/10/2012
	ING	€ 6 000 000	Crédit Roll Over	100%	2/08/2013
	FORTIS	€ 6 250 000	Crédit Roll Over	100%	1/10/2013
	FORTIS	€ 6 250 000	Crédit Roll Over	€ 2 900 000	1/10/2013
	ING	€ 6 540 000	Crédit Roll Over	100%	1/06/2013
	DEXIA	€ 4 000 000	Crédit Roll Over	0%	1/11/2014
	DEXIA	€ 20 750 000	Crédit Roll Over	0%	1/07/2015
	ING	€ 450 000	Crédit Straight Loan	0%	-
	FORTIS	€ 446 208	Crédit Straight Loan	0%	-
Crédit à taux fixe	DEXIA	€ 1 040 000	Crédit d'investissement	100%	30/09/2023
TOTAL		€ 78 576 208		€ 47 930 000¹	

¹ Le total emprunté de 47 980 000 comprend en outre la partie court terme de 50 000€ du crédit à taux fixe Dexia. Cette dernière somme est reprise dans les dettes financières courantes.

Tableau des instruments financiers de couverture :

Banque	Montant	Type	Taux	Échéance	Fair value
ING	€ 4 960 000	IRS	3,62%	15/06/2009	62 376
DEXIA	€ 12 150 000	IRS	2,6975%	1/09/2010	530 958
DEXIA	€ 10 000 000	Floor	3,85%	11/07/2013	-218 495
		Cap	4,85%	11/07/2013	106 897
		Cap	5,50%	11/07/2013	-38 483
ING	€ 20 000 000	IRS	4,4195%	21/12/2013	8 533
TOTAL	€ 47 110 000				451 786

La politique de gestion des risques est présentée en détail ci-avant au chapitre I « Facteurs de risque ».

Les tableaux repris ci-dessus illustrent qu'au 31 décembre 2007, 98% des capitaux prélevés étaient couverts pas des instruments financiers.

Les taux applicables à l'intégralité des crédits à taux flottant sont basés

sur l'Euribor (prélèvements inférieurs à 12 mois). Au cours de l'exercice 2007 les taux Euribor 3 mois applicables aux prélèvements effectués ont été marqués par une hausse substantielle, de 3,725% à 4,684% (avec un maximum à 4,953% au 12/12/2007), la moyenne sur l'exercice 2007 étant de 4,278%.

RAPPORT FINANCIER

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont principalement de type IRS (Interest Rate Swap) qui permettent d'échanger les taux flottants en taux fixes. Le montant total de ce type de couvertures s'élève à € 37 110 000 .

Home Invest Belgium dispose également d'un tunnel comprenant un Floor et un double Cap, pour une somme de € 10 000 000.

Compte tenu de cette structuration financière de sa dette, combinée avec le très faible taux d'endettement (29,26% seulement), Home Invest Belgium a une exposition très limitée aux fluctuations des taux d'intérêts du marché. C'est ainsi qu'une augmentation de 25 points de base du taux Euribor à 3 mois entraînerait un impact négatif de l'ordre de € 61 000, tandis qu'une baisse des taux de même ampleur occasionnerait un impact positif de l'ordre de € 103 000 sur le résultat financier de la société. Il est à noter qu'en l'absence d'instruments de couverture, la hausse serait de l'ordre de € 182 000 sur base annuelle.

Comptabilisation :

Conformément à l'IAS39, les produits de couverture sont valorisés à leur valeur de marché à la date de clôture, et comptabilisés au bilan.

Au 31 décembre 2007, la juste valeur positive des instruments financiers est comptabilisée à l'actif dans la rubrique I.F. « Actifs financiers non courants » pour un total de € 708 764,90 tandis que la juste valeur négative est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non courants » pour un total de € 256 978. La contrepartie efficace de ces opérations est comptabilisée directement dans les Fonds propres en rubrique G. « Variation de la Juste Valeur d'actifs et passifs financiers ».

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières. Un seul crédit (Dexia) de € 1 040 000 fait l'objet d'amortissements annuels, les autres crédits étant de type « Bullet », remboursable intégralement à leur échéance.

Les intérêts payés sur ces crédits sont repris dans le poste Intérêts nominaux sur emprunts et représentent un montant de € 1 973 604 pour 2007.

Annexe 25 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En €	31/12/2007	31/12/2006
DETtes COMMERCIALES ET AUTRES DETtes COURANTES		
Fournisseurs	322 453	254 914
Locataires	356 791	230 369
Dettes fiscales, salariales et sociales	82 889	109 586
Exit Tax	223 067	1 373 928
TOTAL	985 201	1 968 798
AUTRES PASSIFS COURANTS		
Dividendes	53 416	174 066
TOTAL	53 416	174 066

Les dettes d'exit tax sont constituées des provisions établies dans le cadre des fusions par absorption des S.A. Immobilière Van Volxem et Investim, ainsi que de celles établies en vue de la fusion à intervenir courant 2008 avec la S.A. JBS.

Les dividendes concernent exclusivement d'anciens dividendes non encore réclamés par les actionnaires.

Annexe 26 : CAPITAL, PRIMES D'EMISSION ET RESERVES

Evolution du Capital souscrit :

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions émises / existantes
4/07/1980	BEF 1 250 000	Constitution de la S.A. Philadelphia	BEF 1 000	1 250
1983	BEF 6 000 000	Augmentation du capital	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nouvelle représentation du capital (par division)	-	26 115
1/06/1999	BEF 1 373 650 000	Apports en nature d'immeubles et ...	-	-
1/06/1999	BEF 10 931	...augmentation de capital en espèces (arrondis)	BEF 1 411,89	972 919
1/06/1999	BEF 1 500 000	Fusion par absorption de la S.A. Socinvest	-	97 078
1/06/1999	BEF -71 632 706	Réduction du capital par apurement des pertes	-	-
Total au 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusion par absorption de la S.A. Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
Total au 31/05/2001	€ 32 555 343,44			1 138 666
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusion par absorption de la S.A. Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
Total au 31/05/2002	€ 32 707 087,34			1 143 137
au 31/05/2003				
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Apport en nature d'immeubles par TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporation d'une partie du compte « Primes d'émission »	-	-
Total au 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusion par absorption de la S.A. 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusion par absorption de la S.A. Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Total au 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1ère augmentation de Capital	€ 51	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2ème augmentation de Capital	€ 51	259 002
Total au 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusion par absorption de la S.A. Investim	€ 57,90	5 824
Total au 31/12/2007	€ 60 300 984,89			2 178 657

Evolution des capitaux propres :

En €	31/12/2007	31/12/2006
Capitaux propres		
A. Capital		
A.1. Capital souscrit	60 300 985	60 022 756
A.2. Frais d'augmentation de capital (-)	-571 983	-571 983
B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)	-658 177	
D. Réserves		
D.1. Légale	97 827	96 060
D.2. Indisponible	48 427 513	40 275 807
D.3. Immunisée		
D.4. Disponible	495 198	666 303
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	2 964 868	1 898 607
E.2. Résultat de l'exercice en cours		
E.2.1. Résultat à reporter	607 392	792 504
E.2.2. Dividende proposé	4 986 016	1 213 986
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-17 363 410	-12 307 291
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
G.1. Sur actifs financiers disponibles à la vente		
G.2. Sur instruments de couverture	451 787	582 130
H. Ecart de conversion		
Total des Capitaux propres	118 831 678	111 762 543

Annexe 27 : PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Nom	Numéro d'entreprise	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2006			
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	100%	31/12/2006
Home Invest Management S.A.	0466.151.118	100%	31/12/2006
Investim S.A.	0471.335.570	100%	31/12/2006
En 2007			
Home Invest Belgium S.A.	0420.767.885	100%	31/12/2007
Home Invest Management S.A.	0466.151.118	100%	31/12/2007
JBS S.A.	0475.134.209	100%	31/12/2007

A l'exception de la rémunération de l'Administrateur délégué (cfr. Corporate Governance, 2.) il n'y a pas de transactions avec des parties liées au sens de IAS 24.

Annexe 28 : ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2007

Les acquisitions de l'exercice 2007 sont les suivantes :

Acquisition de la S.A. Immobilière Van Volxem

En date du 12 mars 2007, Home Invest Belgium procédait à l'acquisition des parts de la S.A. Immobilière Van Volxem, dont le portefeuille immobilier, d'une valeur d'acquisition de € 6 040 000 au moment de la transaction, se compose d'un complexe d'appartements et de garages situé Avenue des Alliés 216-226 et Boulevard Van Haelen, 22-24 à Forest. Par acte du 24 mai 2007 cette société a été absorbée par Home Invest Belgium.

Acquisition des parts de la S.A. JBS

En date du 5 juillet 2007, Home Invest Belgium procédait à l'acquisition des parts de la S.A. JBS, propriétaire d'un portefeuille immobilier principalement résidentiel, à concurrence de 95% par Home Invest Belgium et le solde par sa filiale Home Invest Management.

La valeur d'acquisition des immeubles retenue dans le cadre de cette transaction s'élève à € 4 350 000.

6. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ HOME INVEST BELGIUM SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2007, établis sur la base des Normes internationales d'information financière telles qu'adoptées dans l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à EUR 168 616 387 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 8 586 748.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes consolidés. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2007 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie, conformément aux Normes internationales d'information financière telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport consolidé de gestion relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport par les mentions suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

- Le rapport consolidé de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 27 mars 2008

André Clybouw
Commissaire Agrée

7. COMPTES STATUTAIRES (IFRS)

Préambule

L'A.R. du 21 juin 2006 prévoit que les comptes annuels statutaires des Sicafis peuvent être établis conformément au référentiel IFRS à dater du 1er janvier 2005. Home Invest Belgium fait application de cette faculté depuis son exercice 2006.

Les comptes statutaires sont présentés dans une version abrégée et ce conformément à l'article 105 du Code des sociétés. Les comptes statutaires détaillés feront l'objet d'un dépôt à la Banque Nationale consécutivement à la tenue de l'Assemblée générale ordinaire.

Le Commissaire a délivré une attestation sans réserve sur les comptes statutaires.

RAPPORT FINANCIER

7.1. Bilan statutaire (IFRS)

En €		
Actif	31/12/2007	31/12/2006
I. Actifs non courants		
B. Immobilisations incorporelles	8 494	9 099
C. Immeubles de placement	155 602 811	132 105 758
D. Projets de développement		4 391 465
E. Autres immobilisations corporelles		
E.1. Immobilisation de fonctionnement	88 293	32 171
F. Actifs financiers non courant		
F.1. Actifs détenus jusqu'à leur échéance		
F.1.2. Instruments de couverture	708 765	582 130
F.1.4. Participations dans les entreprises liées ou avec lien de participation	1 908 037	6 724 034
F.5. Autres	20 978	13 746
G. Créances de location financement	1 541 993	1 618 422
Total des actifs non courants	159 879 370	145 476 826
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
A.1. Immeubles de placement	2 332 350	92 287
C. Créances de location financement	76 429	71 351
D. Créances commerciales	1 431 689	363 671
E. Créances fiscales et autres actifs courants		
E.1. Impôts	1 229 315	765 452
E.3. Autres	3 350 631	707 229
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	475 254	744 586
G. Comptes de régularisation actifs		
G.1. Revenus immobiliers courus non échus	39 721	23 570
G.3. Charges immobilières payées d'avance	55 593	
Total des actifs courants	8 990 982	2 768 147
Total de l'actif	168 870 352	148 244 973

VI

Capitaux propres	31/12/2007	31/12/2006
A. Capital		
A.1. Capital souscrit	60 300 985	60 022 756
A.2. Frais d'augmentation de capital (-)	-571 983	-571 983
B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664
D. Réserves		
D.1. Légale	97 827	96 060
D.2. Indisponible	47 854 333	40 555 415
D.4. Disponible	854 299	402 963
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	2 617 368	1 932 387
E.2. Résultat de l'exercice en cours		
E.2.1. Résultat à reporter	572 312	678 897
E.2.2. Dividende proposé	5 010 911	1 213 986
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-16 831 632	-12 307 291
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
G.2. Sur instruments de couverture	451 787	582 130
Total des Capitaux propres	119 449 870	111 698 984
Passifs	31/12/2007	31/12/2006
I. Passifs non courants		
B. Dettes financières non courantes		
B.1. Etablissements de crédit	47 930 000	35 033 000
C. Autres passifs financiers non courants		
C.1. Instruments de couverture	256 978	
Total des passifs non courants	48 186 978	35 033 000
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
B.3. Autres		
B.3.2. Garanties locatives reçues	282 843	269 728
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
D.1. Fournisseurs	309 409	228 748
D.2. Locataires	356 791	230 369
D.3. Fiscales, salariales et sociales	37 299	33 140
D.4. Exit Tax	8 059	459 156
E. Autres passifs courants		
E.1. Dividendes	53 416	174 066
F. Comptes de régularisation		
F.1. Revenus immobiliers perçus d'avance	153 509	117 781
F.2. Intérêts et autres charges courus non échus	32 178	
Total des passifs courants	1 233 504	1 512 989
Total du passif	49 420 482	36 545 989
Total des capitaux propres et du passif	168 870 352	148 244 973
Nombre d'actions en fin de période ou en fin d'exercice	2 178 657	2 167 833
Nombre moyen d'actions	2 178 657	1 703 298
Actif net réévalué	119 449 870	111 698 984
Actif net réévalué par action	54,83	51,53
Endettement	48 977 816	36 428 208
Taux d'endettement	29,00%	24,57%

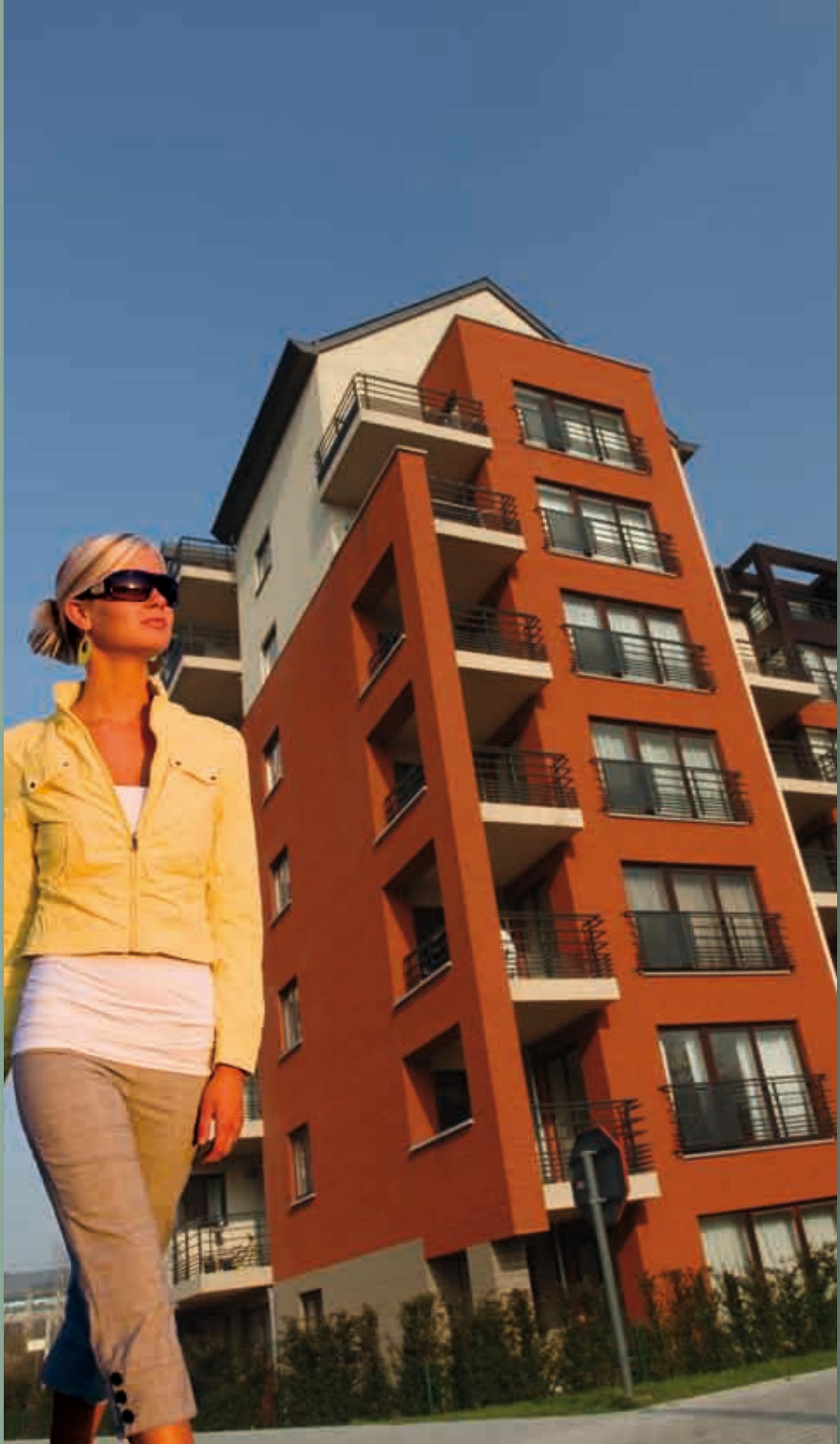
RAPPORT FINANCIER

7.2. Compte de résultat statutaire (IFRS)

En €	31/12/2007	31/12/2006
I. Revenus locatifs		
A. Loyers	10 149 009	8 597 395
B. Revenus garantis	116 541	196 064
C. Gratuités locatives	-9 790	-6 824
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	43 608	64 325
III. Charges relatives à la location		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-37 074	-27 608
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-50 072	-17 443
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	10 643	32 078
RESULTAT LOCATIF NET	10 222 865	8 837 987
IV. Récupération de charges immobilières		
A. Indemnités sur dégâts locatifs	40 649	39 728
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire		
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	43 638	44 217
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	259 703	243 207
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire		
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-11 666	-11 676
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-940 637	-793 354
RESULTAT IMMOBILIER	9 614 553	8 360 108
IX. Frais techniques		
A. Frais techniques récurrents		
A.1. Réparations	-838 001	-832 224
A.3. Primes d'assurance	-64 910	-53 886
B. Frais techniques non récurrents		
B.1. Grosses réparations	-90 601	-74 288
B.3. Indemnisations des sinistres par les assureurs	7 217	18 226
X. Frais commerciaux		
A. Commissions d'agence et d'expert	-217 394	-248 617
B. Honoraires d'avocats, frais juridiques	-34 429	-43 263
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-66 028	-85 546
XII. Frais de gestion immobilière		
A. Honoraires versés aux gérants	-56 073	-53 181
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-972 615	-814 309
CHARGES IMMOBILIERES	-2 332 834	-2 187 088
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7 281 719	6 173 020
XIV. Frais généraux de la société	-623 317	-484 448
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 658 402	5 688 571
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - Frais de transaction)	1 365 880	2 035 480
B. Valeurs comptables des immeubles vendus	-996 845	-1 520 833
C. Reprise des plus et moins values latentes	177 674	
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	8 105 660	6 894 859
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-616 939	-56 892
C. Variations positives des droits des immeubles de placement	28 754	
D. Variations négatives des droits des immeubles de placement	-4 620 063	-1 668 199
RESULTAT D'EXPLOITATION	10 102 523	11 372 987

VI

En €	31/12/2007	31/12/2006
XIX. Revenus financiers		
A. Intérêts et dividendes perçus	84 850	19 919
B. Redevances de location-financement et similaires	104 838	107 130
C. Produits résultant d'instruments financiers de couverture	363 426	86 571
D. Variation de la juste valeur des actifs financiers		49 027
XX. Charges d'intérêts		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-1 974 763	-1 791 207
C. Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-157 500	-144 289
XXI. Autres charges financières		
A. Frais bancaires et autres commissions	-26 123	-56 074
RESULTAT FINANCIER	-1 605 272	-1 728 922
RESULTAT AVANT IMPOT	8 497 251	9 644 065
XXII. Impôt des sociétés	-16 615	19 988
IMPOTS	-16 615	19 988
RESULTAT NET	8 480 636	9 664 053
Résultat distribuable selon A.R. du 21 juin 2006	5 622 652	4 479 650
Résultat distribuable par action	2,58	2,63
Dividende	2,30	2,24



7. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

[74]



JOURDAN MONNAIES – SAINT GILLES

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE¹

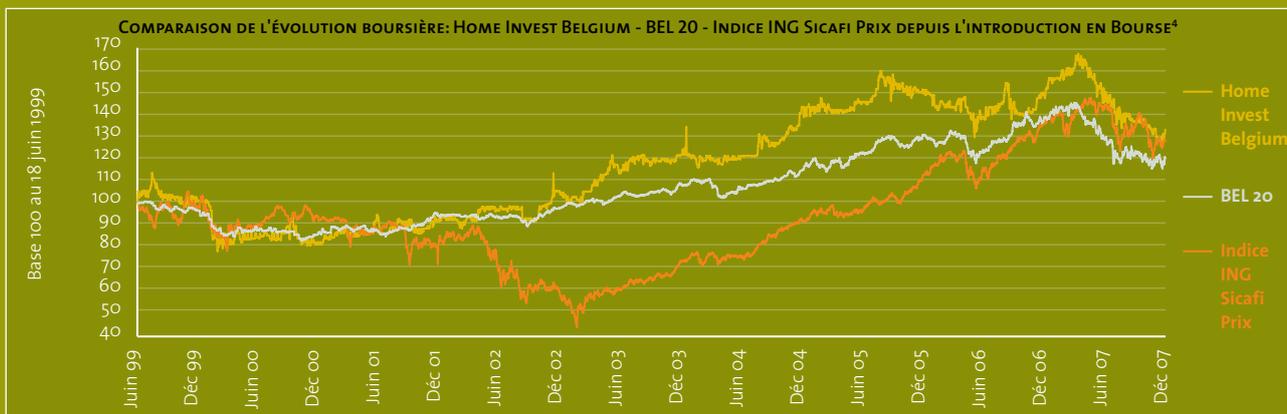
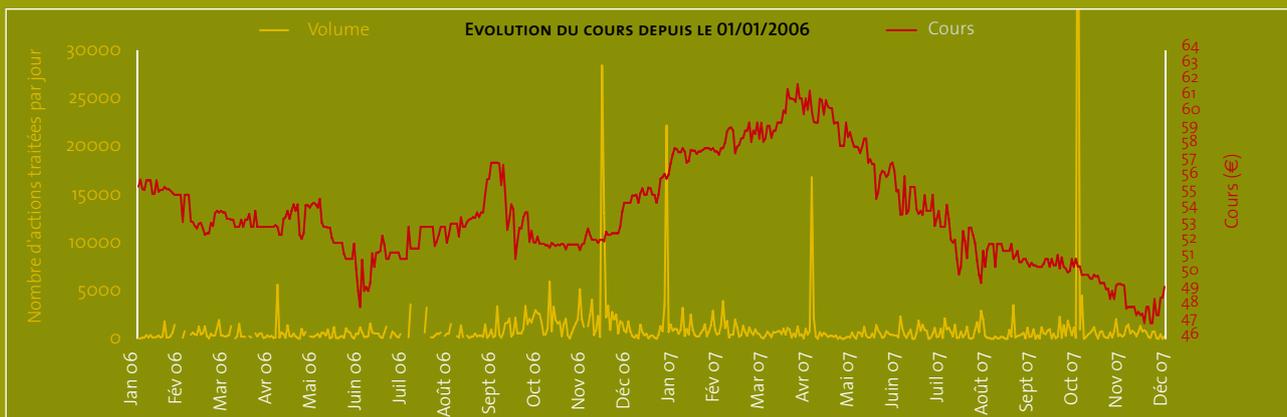
1. COTATION² ET COMPARAISONS

Depuis le 15 janvier 2007, l'action Home Invest Belgium est cotée au marché continu d'Euronext Brussels.

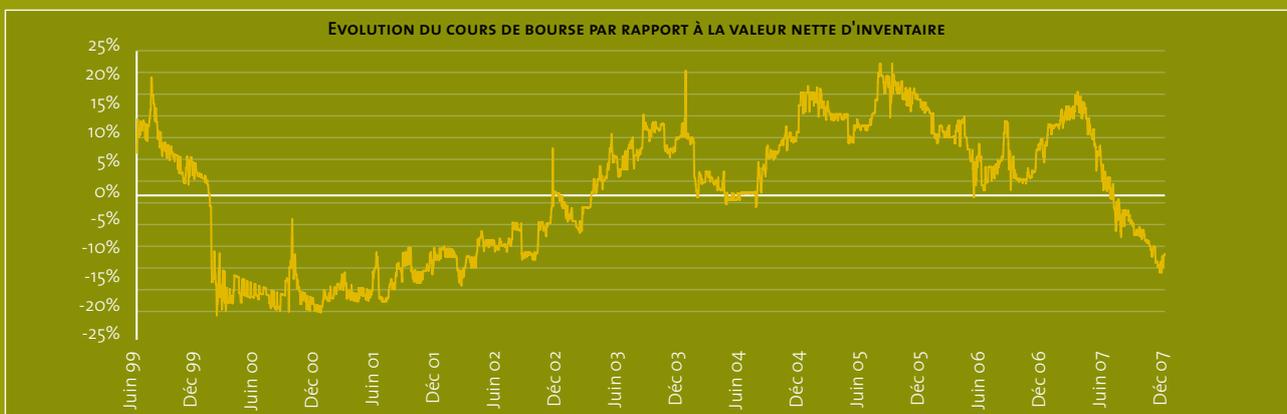
Le cours de l'action³ a évolué au sein d'une fourchette comprise entre € 47 et € 61,9, ce dernier cours ayant été atteint au mois d'avril 2007. Il a été marqué par un fléchissement significatif (- 24%), à la suite de la hausse généralisée des taux d'intérêt et de la crise de confiance entraînée par les problèmes du marché du crédit hypothécaire subprime aux Etats-Unis.

Au 31 décembre 2007, dernier jour de cotation de l'exercice sous revue, le cours de clôture s'établissait à € 49,27 et présentait ainsi une décote de 9,66% par rapport à la valeur nette d'inventaire à la même date.

Par ailleurs, on peut observer une augmentation significative des volumes traités en Bourse depuis la cotation du titre au marché continu, la moyenne journalière sur l'ensemble de l'exercice s'élevant à 1 151 titres – ce chiffre ne tenant pas compte des transactions conclues hors Bourse.



2. DÉCOTE ET PRIME



¹ Ce chapitre ne fait pas partie des éléments qui ont été soumis au contrôle du Commissaire

² Code-ISIN : BE 0003760742 – Symbole : HOMI

³ Cours de clôture

⁴ Des informations complémentaires sur ces indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels (BEL20) et ING Belgique (Indice ING Sicafi Prix)

VII

L'action Home Invest Belgium s'est traitée avec une prime par rapport à la valeur nette d'inventaire pendant tout le premier semestre 2007. Le deuxième semestre a été caractérisé par une décote à la suite des problèmes précités de la hausse des taux d'intérêt et de la crise du marché des crédits hypothécaires subprime, alors que les fondamentaux du marché immobilier belge, sur lequel Home Invest Belgium est active, restent sains.

Au 31 décembre 2007 la décote s'élevait à 9,66%.

La valeur nette d'inventaire après répartition connaissait une nouvelle progression significative de 6,3% par rapport à son niveau en début d'exercice, en passant de € 51,55 à € 54,82, et de 59,08% par rapport à son niveau lors de l'introduction en Bourse en juin 1999.

Evolution de la valeur nette d'inventaire par action

COMPTES STATUTAIRES EN BELGIAN GAAP		
En €	Avant répartition	Après répartition
01/06/1999	34,46	-
30/11/1999	35,89	-
31/05/2000	37,72	35,76
31/11/2000	37,57	-
31/05/2001	38,94	36,95
30/11/2001	38,28	-
31/05/2002	39,44	37,39
30/11/2002	38,85	-
31/05/2003	40,67	38,54
30/11/2003	40,88	-
31/05/2004	44,67	42,67
30/11/2004	44,98	-
31/05/2005	48,05	- ¹
31/12/2005	50,38	46,91
COMPTES CONSOLIDÉS EN IFRS		
31/12/2005	48,15	
30/06/2006	50,51	
31/12/2006	51,55	
30/06/2007	53,32	
31/12/2007	54,82	

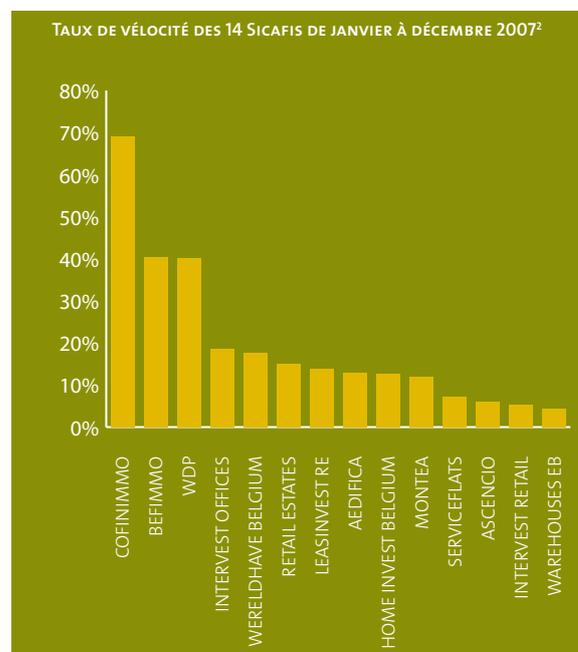
VII
HOME INVEST
BELGIUM EN
BOURSE
|76|

Cette évolution ascendante et régulière de la valeur nette d'inventaire reflète la qualité des investissements immobiliers négociés par Home Invest Belgium et de la gestion de ses actifs, ainsi que la bonne tenue du marché immobilier résidentiel sur lequel elle opère.

Home Invest Belgium a en effet bénéficié:

- d'une part, d'avoir été créée au meilleur moment du cycle actuel de l'immobilier résidentiel, c'est-à-dire en juin 1999, avant les hausses significatives des valeurs immobilières de ces dernières années dont elle peut donc bénéficier pleinement,
- et d'autre part, d'avoir toujours privilégié le véritable immobilier résidentiel – appartements et studios, maisons unifamiliales – au détriment d'autres types d'investissement résidentiels procurant un moindre potentiel de plus-values.

3. VOLUME TRAITÉ ET VÉLOCITÉ



On relèvera que le taux de vélocité est légèrement plus élevé qu'au cours de l'exercice antérieur et qu'il reste toujours appréciable avec ses 12,75% par rapport au nombre total d'actions émises. Home Invest Belgium se plaçant ainsi en neuvième position parmi l'ensemble des Sicaf cotées.

On notera toutefois que cette vélocité ne tient pas compte des transactions de blocs réalisées à l'intervention de ING Equity Markets en sa qualité de « liquidity provider » de l'action Home Invest Belgium.

	2007	2006	2005	2003/2004
Nombre d'actions traitées	273 907	236 405	133 148	190 711
En €	14 808 094	12 443 680	7 261 525	8 416 221
	2002/2003	2001/2002	2000/2001	1999/2000
Nombre d'actions traitées	177 893	130 736	106 864	137 036
En €	6 487 632	4 363 070	3 372 356	4 951 363

¹ Prolongation de l'exercice social de fin mai à fin décembre.

² Ratio entre le volume annuel traité et le nombre total d'actions émises.

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

4. POLITIQUE DE DIVIDENDE

Home Invest Belgium se propose d'assurer à ses actionnaires, sur longue période, un dividende en augmentation égale ou supérieure à l'inflation. Pour l'exercice 2008, un dividende de € 2,36, en croissance de 2,6% peut être raisonnablement attendu, le taux de distribution attendu étant alors de +/- 90%.

La politique d'arbitrages sélectifs sur portefeuille, entamée dès l'exercice 2006, devrait se poursuivre en 2008 et les exercices ultérieurs pour contribuer de manière appréciable à la croissance des bénéfices distribuables. Enfin, une partie non négligeable des bénéfices des huit premiers exercices a été reportée à nouveau chaque année, pour s'élever actuellement à € 1,63 par action, après distribution, ce qui devrait permettre, si nécessaire, de lisser la courbe des dividendes à l'avenir.

5. RETURN POUR L'ACTIONNAIRE

La rentabilité d'un placement se mesure tant au regard du rendement immédiat qui peut en être retiré, que de l'accroissement de valeur que ce placement peut présenter. L'addition de ces deux composantes constitue le return annuel du placement.

Le **return** dégagé sur l'exercice 2007, s'élève ainsi au résultat appréciable de 10,81%, ce qui donne lieu à un return annuel moyen au cours des huit premiers exercices de 11,96% l'an, démontrant ainsi la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur pour ses actionnaires, et ce sur longue période. Quant au return boursier annuel moyen, calculé sur base du cours de Bourse au 31 décembre 2007 par rapport au prix d'émission de l'action Home Invest Belgium au mois de juin 1999 (€ 36,50), il s'élève à 9,93%, et ce nonobstant la baisse généralisée des cours de bourse – en ce compris ceux de Home Invest Belgium – au cours du second semestre de l'exercice 2007.

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

RETURN (€) ⁵	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ¹	ACCROISSEMENT DE VALEUR	DIVIDENDE BRUT/NET	RETURN PAR ACTION ²	RETURN EN % POUR L'ACTIONNAIRE ³
31/12/2007	54,82	3,27	2,3	5,57	10,81%
31/12/2006	51,55	3,4	2,24	5,64	11,71%
31/12/2005	48,15	4,17	2,19	6,36	14,47%
31/05/2005	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41% ⁴
31/05/2004	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
31/05/2003	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
31/05/2002	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
31/05/2001	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
31/05/2000	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46%
31/05/1999	34,46	-	-	-	-

¹ Avant répartition depuis 2006 (IFRS) ; après répartition pour les années antérieures (comptes Belgian GAAP).

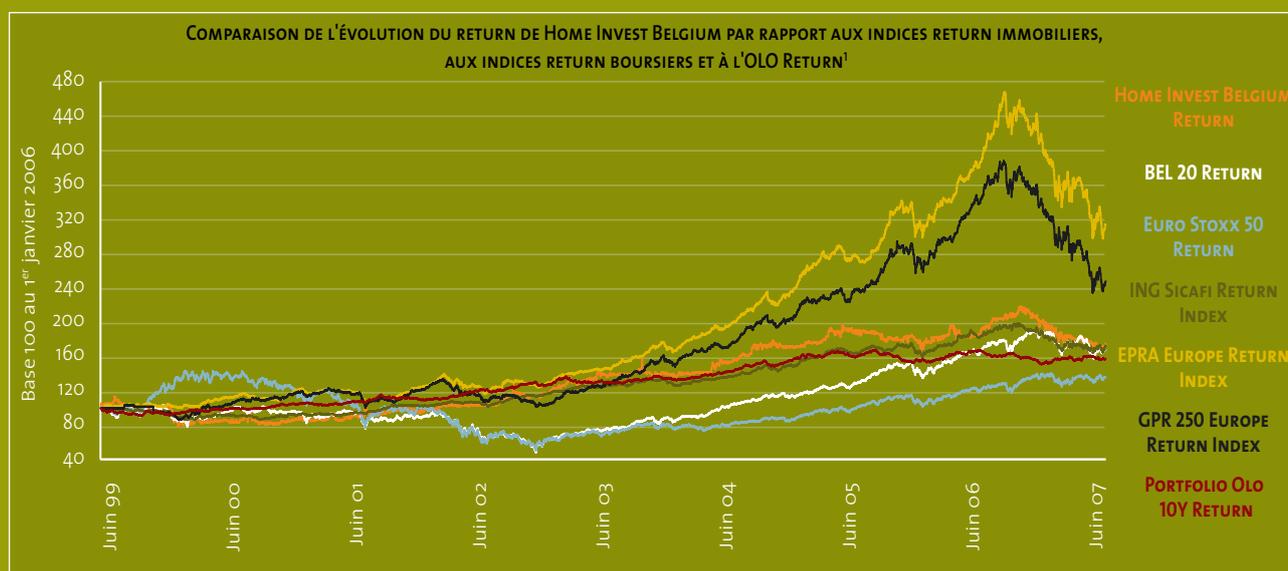
² Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette d'inventaire pendant l'exercice.

³ idem, divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice.

⁴ Ramené sur douze mois (12/19^{èmes}).

⁵ Sur base de chiffres consolidés pour les exercices 2006 et 2007 (résultats statutaires pour les exercices antérieurs).

En outre, ce return ne peut être comparé tel quel à celui de la majorité des autres Sicafi, en raison du fait que ces derniers sont calculés avant **précompte mobilier** de 15% sur les dividendes, alors que Home Invest Belgium n'est pas soumise à ce précompte, mais doit en revanche, en tant que Sicafi résidentielle, supporter le **précompte immobilier** sur la majeure partie de son patrimoine, sans pouvoir le récupérer comme les autres Sicafi. Or, il faut savoir que le total des précomptes immobiliers payés par la Sicafi au Service Public Fédéral Finances au cours de l'exercice écoulé a représenté plus de 14% du montant des dividendes à répartir.



¹ Des informations complémentaires sur ces indices peuvent être obtenues auprès de ING Belgique (ING Sicafi Return Index), Euronext Brussels (BEL 20 et OLO 10 year Return Index)

et par consultation des sites Web www.epra.com (EPRA Europe Return Index) et www.stoxx.be (Eurostoxx 50 Return).

6. ACTIONNARIAT – FREE FLOAT

A la date de clôture des comptes de Home Invest Belgium, soit au 31 décembre 2007, les actionnaires ayant fait connaître le nombre d'actions détenues étaient les suivants :

Actionnaires	Actionnaires nominatifs	Déclarations de transparence	Total	En % du capital
AXA Belgium	409 880	28 060	437 940	20,10%
Les Assurances Fédérales		105 296	105 296	4,83%
Groupe ARCO :		102 575	102 575	4,71%
Arcopar S.C.R.L.		77 575	77 575	3,56%
Auxipar S.A.		25 000	25 000	1,15%
Consorts Michiels :	66 500		66 500	3,05%
Michiels Eric	19 000		19 000	0,87%
Michiels Viviane	19 000		19 000	0,87%
Michiels Danièle	9 500		9 500	0,44%
Michiels Albert	19 000		19 000	0,87%
Home Invest Management	10 824		10 824	0,50%
Monsieur le Hardy de Beaulieu Jean-Pierre	30 000		30 000	1,38%
Autres actionnaires nominatifs	1 209		1 209	0,06%
Total connu	518 413	235 931	754 344	34,62%
Free Float			1 424 313	65,38%
Total général			2 178 657	100,00%

Pour rappel, l'article 8 des statuts de Home Invest Belgium prévoit expressément que tout actionnaire atteignant, soit à la hausse, soit à la baisse, les seuils respectifs de 3%, 5% ou un multiple de 5% du capital est tenu d'en avertir la Sicafi et la Commission bancaire, financière et des assurances, par le biais d'une déclaration dite de transparence.

La Sicafi n'est pas détenue ou contrôlée par un actionnaire dominant.

Les 10 824 actions détenues par Home Invest Management, filiale à 100% de Home Invest Belgium, le sont à la suite des fusions avec les sociétés Investim et Immobilière Van Volxem.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

- Résultats annuels de l'exercice 2007 : le 7 mars 2008
- Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2007
- Résultats trimestriels au 31 mars 2008 : le 7 mai 2008
- Mise en paiement du dividende de l'exercice 2007 : le 16 mai 2008
- Résultats semestriels au 30 juin 2008 : le 28 août 2008
- Résultats trimestriels au 30 septembre 2008 : le 25 novembre 2008
- Résultats annuels de l'exercice 2008 : le 6 mars 2009
- Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2008
- Résultats trimestriels au 31 mars 2009 : le 6 mai 2009
- Mise en paiement du dividende de l'exercice 2008 : le 15 mai 2009

8. PERSPECTIVES

1. PRÉVISIONS 2008-2010

1.1. Hypothèses de travail

Les prévisions reprises dans les tableaux ci-après intègrent Home Invest Belgium seule, les résultats de la filiale **Home Invest Management** ayant été pris p.m. compte tenu de leur caractère négligeable par rapport à ceux de Home Invest Belgium.

Elles ont été réalisées à **périmètre constant**, en tenant toutefois compte de :

- l'intégration dans le portefeuille, via une fusion par absorption du patrimoine immobilier de la société *JBS*
- l'intégration dans le portefeuille via scission partielle du patrimoine immobilier de la société *VOP*
- la vente progressive au cours des exercices 2008, 2009, et 2010 des unités restantes dans la Résidence *Romanza* à Wilrijk, des terrains à bâtir à *Maransart*, des deux maisons au *Clos Saint-Georges* à Uccle, de l'immeuble *Charles Woeste* (appartements) à Jette et celle de l'immeuble *Place du Jeu de Balle* à Lasne, sous réserve de modification ultérieure. Les hypothèses de plus-values escomptées sur ces ventes ont été intégrées dans les prévisions.
- et l'entrée dans le patrimoine, courant 2010, des immeubles à construire *Rue Jourdan 85* à Saint-Gilles, *Boulevard du Souverain* à Auderghem et sur le site des *Grands Prés* à Mons.

Les prévisions 2008 ont été établies immeuble par immeuble, sur base de l'expérience acquise par le passé, plus particulièrement concernant le **turnover locatif**, le **niveau des loyers** et les charges courantes de rénovation et d'entretien.

Pour les exercices postérieurs à 2008, une **hypothèse d'inflation** de 2% l'an a été retenue.

Le **taux d'occupation global** prévisionnel a été estimé avec prudence à +/- 95% pour chacun des trois exercices à venir.

En ce qui concerne le coût de **funding**, les prévisions tiennent compte du renchérissement récent du coût du crédit. Il a ainsi été supposé que les taux à 3 mois (hors marge) s'élèveraient à +/- 4,50% en 2008 et à +/- 4,25% en 2009 et 2010, tandis que les taux à 5 ans (IRS à 5 ans hors marge) se monteraient à +/- 4,50% en 2008, pour croître à +/- 4,75% en 2009 et 2010.

Le Conseil d'administration et le management peuvent exercer une certaine influence sur la réalisation plus ou moins grande des hypothèses suivantes : périmètre du portefeuille, niveau des loyers, taux d'occupation et coût de funding (marge). L'hypothèse d'inflation en revanche est totalement en dehors de leur contrôle.

1.2. Commentaires

1.2.1. Actifs non courants

Les **immobilisations incorporelles** représentent l'investissement dans le logiciel de gestion Winlris.

La juste valeur des **immeubles de placement** est basée sur l'estimation du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium par l'expert indépendant de la Sicafi en date du 31 décembre 2007 et celle des opérations d'investissement et de désinvestissement mentionnées ci-avant. Ces montants ont été retraités en juste valeur conformément aux règles exposées au chapitre VI « Rapport Financier », « Notes aux états financiers consolidés », Annexe 2, et cette juste valeur a ensuite été projetée dans l'avenir sur base des taux de capitalisation retenus par l'expert pour chacun des immeubles du portefeuille, appliqués aux loyers prévisionnels.

Les **projets de développement** se rapportent aux développements pour compte propre de l'immeuble *Rue Jourdan 85* ainsi que du complexe résidentiel en cours de construction par la *S.A. VOP* au Boulevard Lambermont à Schaerbeek. Les immeubles à développer au *Boulevard du Souverain* à Auderghem et aux *Grands Prés* à Mons feront l'objet d'un paiement unique à la réception provisoire prévue en 2010.

Les **autres immobilisations corporelles** représentent les investissements de la Sicafi en mobilier et en matériel informatique.

Les **créances de location-financement** sont les créances à long terme découlant des contrats de leasing et d'emphytéose conclus pour la Résidence Lemaire et la Rue de Belgrade, la partie à court terme étant reprise dans les actifs courants. Leur montant se réduit donc logiquement au fur et à mesure du rapprochement des échéances finales de ces contrats.

1.2.2. Comptes d'exploitation prévisionnels

L'évolution projetée des revenus locatifs est basée sur les hypothèses reprises ci-dessus sub 1.1, et tient plus particulièrement compte des facteurs suivants :

- des nouveaux investissements immobiliers effectués au cours de l'exercice 2007, qui génèrent dorénavant des revenus en année pleine (Alliés-Van Haelen, Léopold / Saint-Hubert / Saint-Martin, Résidence Columbus)
- de l'investissement progressif dans les immeubles Rue Jourdan et Boulevard Lambermont, et des dates prévisionnelles des réceptions provisoires
- d'une évolution des loyers – à la hausse ou à la baisse – évaluée immeuble par immeuble pour l'année 2008 en fonction de l'expérience acquise dans le cadre de leur gestion et de leur commercialisation. Comme indiqué ci-dessus, une hypothèse d'inflation de 2% a été retenue pour les exercices 2009 et 2010
- d'un taux de vacance locative évalué avec prudence, immeuble par immeuble, et égal à +/- 5% en moyenne sur l'ensemble du portefeuille.

PERSPECTIVES

Les **charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire** représentent quasi exclusivement le précompte immobilier qui, dans le secteur résidentiel, représente une charge non récupérable auprès des locataires. L'évaluation de ce poste est établie sur base des charges réelles.

D'une manière générale les **charges immobilières** augmentent en fonction de la croissance du portefeuille immobilier :

- les frais techniques reprennent principalement les travaux de rénovation et de maintenance à effectuer dans les immeubles du portefeuille ; leur estimation repose sur les hypothèses retenues pour le turnover locatif et sur une planification aussi précise que possible des travaux de rénovation prévisibles.
- les frais commerciaux reprennent les commissions à payer aux agents immobiliers pour les locations conclues à leur intervention. Ils ont été évalués en fonction des loyers bruts estimés, et sur base d'une projection fine du turnover locatif, rendue possible par l'expérience acquise au cours des exercices antérieurs. Les taux de commissionnement retenus sont ceux habituellement pratiqués sur le marché.
- les charges locatives et taxes sur immeubles non loués reprennent les charges que la Sicafi doit supporter lors de vacances locatives. Les montants s'appuient sur les prévisions de vacance locative établies immeuble par immeuble.
- les frais de gestion immobilière représentent presque exclusivement les frais de personnel et de fonctionnement de la S.A. Home Invest Management et de l'Administrateur délégué. La croissance de ce poste est basée sur les prévisions retenues.

Frais généraux de la société

Ils comprennent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation immobilière, et principalement :

- les frais se rapportant à la cotation en Bourse (Euronext Brussels, CBFA, Euroclear, taxe d'abonnement). Ces frais varient en fonction de l'évolution de la valeur nette d'inventaire globale de la Sicafi, en nette hausse en raison de l'augmentation significative des fonds propres pour 2008 (dossier VOP).



- les honoraires dus au Commissaire, aux conseillers, à l'expert immobilier agréé de la Sicafi, à la Banque dépositaire et aux Promoteurs de la Sicafi. L'évaluation de ce poste est basée sur les chiffres découlant des contrats en cours, majorés pour tenir compte de la croissance du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

Résultat sur portefeuille

Le **Résultat sur vente d'immeubles de placement** reprend les plus-values attendues dans le cadre de la vente de la Résidence Romanza à Wilrijk, des terrains à bâtir à Maransart, des deux maisons au Clos Saint-Georges à Uccle et des appartements de l'immeuble Charles Woeste à Jette.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est le reflet de l'estimation de l'évolution future de la juste valeur des immeubles de placement, arrêtée avec prudence sur base des hypothèses reprises ci-dessus sub 1.1.

Résultats financiers

Les **charges financières** sont estimées en hausse en raison de la croissance de l'endettement découlant de celle du portefeuille.

Il a par ailleurs été tenu compte des hypothèses de hausse des taux d'intérêt retenues (voir sub 1.1. ci-dessus).

Les **revenus financiers** comprennent principalement les redevances découlant de l'emphytéose sur l'immeuble Rue de Belgrade et du leasing immobilier sur la Résidence Lemaire, ainsi que les produits résultant d'investissements financiers de couverture.

1.2.3. Dividendes futurs – Taux de distribution

Il est prévu pour les trois exercices à venir de distribuer un **dividende** s'élevant respectivement à € 2,36, € 2,43 et € 2,50, chaque fois en hausse supérieure à l'inflation attendue.

Sur base de ces prévisions le taux de distribution prévisionnel resterait raisonnable, car inférieur à 90%.

Par ailleurs, l'ensemble des charges et produits a été calculé de manière prudente. En ce qui concerne les charges, elles recouvrent en principe tous les risques et charges susceptibles d'entrer en ligne de compte dans la gestion de Home Invest Belgium.

Le cas échéant, il appartiendra au Conseil d'administration de proposer une autre répartition bénéficiaire si le résultat distribuable réellement atteint dépassait sensiblement le montant prévu dans le business plan.

VIII

BILAN en €				
ACTIF	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
I. Actifs non courants	159 879 370	200 969 379	203 648 613	224 624 522
B. Immobilisations incorporelles	8 494	7 645	6 795	5 946
C. Immeubles de placement	155 602 811	188 594 452	198 079 346	223 229 205
D. Projets de développement		10 823 712	4 096 000	
E. Autres immobilisations corporelles	88 293	78 677	78 677	78 677
F. Actifs financiers non courants	2 637 779			
G. Créances de location financement	1 541 993	1 464 893	1 387 794	1 310 694
II. Actifs courants	8 990 982	4 938 036	5 991 226	6 621 817
A. Actifs détenus en vue de la vente	2 332 350			
C. Créances de location financement	76 429	72 608	68 786	64 965
D. Créances commerciales	1 431 689	500 000	500 000	500 000
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4 579 946	4 000 000	4 000 000	4 000 000
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	475 254	365 428	1 422 440	2 056 852
G. Comptes de régularisation	95 313			
TOTAL DE L'ACTIF	168 870 352	205 907 415	209 639 838	231 246 339
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF				
	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
	119 449 870	152 010 447	156 652 514	161 754 966
A. Capital	59 729 001	88 927 603	88 927 603	88 930 703
B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664	19 093 664	19 093 664
D. Réserves	48 806 459	50 486 773	53 602 681	57 499 816
E. Résultat	8 200 591	9 834 039	11 360 199	12 562 415
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-16 831 632	-16 831 632	-16 831 632	-16 831 632
G. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	451 787	500 000	500 000	500 000
PASSIF	49 420 482	53 896 968	52 987 324	69 491 373
I. Passifs non courants	48 186 978	52 696 968	51 787 324	68 291 373
B. Dettes financières non courantes	47 930 000	52 696 968	51 787 324	68 291 373
C. Autres passifs financiers non courants	256 978			
II. Passifs courants	1 233 504	1 200 000	1 200 000	1 200 000
B. Dettes financières courantes	282 843	450 000	450 000	450 000
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	711 558	750 000	750 000	750 000
E. Autres passifs courants	53 416			
F. Comptes de régularisation	185 688			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	168 870 352	205 907 415	209 639 838	231 246 339
Nombre d'actions en fin de période ou en fin d'exercice	2 178 657	2 682 068	2 803 356	2 804 599
Actif net réévalué	119 449 870	152 010 447	156 652 514	161 754 966
Actif net réévalué par action	54,83	56,68	55,88	57,67
Endettement	48 977 816	53 896 968	52 987 324	69 491 373
Taux d'endettement	29,00%	26,18%	25,28%	30,05%

VIII

PERSPECTIVES

82

PERSPECTIVES

COMPTE DE RESULTAT en €	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
I. Revenus locatifs	10 299 368	11 638 841	12 789 939	13 893 288
III. Charges relatives à la location	-76 503	-86 070,00	-84 598,50	-89 857,46
RESULTAT LOCATIF NET	10 222 865	11 552 771	12 705 341	13 803 430
IV. Récupération de charges immobilières	40 649	155 640	156 318	161 870
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	303 342			
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-952 303	-787 147	-865 283	-886 448
RESULTAT IMMOBILIER	9 614 553	10 921 264	11 996 375	13 078 852
IX. Frais techniques	-986 295	-1 068 629	-1 139 626	-1 141 955
X. Frais commerciaux	-251 823	-337 365	-351 488	-426 913
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-66 028	-134 303	-118 209	-113 977
XII. Frais de gestion immobilière	-1 028 688	-923 888	-988 359	-1 103 396
(+/-) Charges immobilières	-2 332 834	-2 464 185	-2 597 682	-2 786 241
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7 281 719	8 457 079	9 398 693	10 292 611
XIV. Frais généraux de la société	-623 317	-1 002 915	-1 061 970	-1 105 567
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 658 402	7 454 163	8 336 723	9 187 044
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	546 709	1 300 000	1 280 000	1 800 000
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 897 412	1 680 314	3 115 908	3 897 135
RESULTAT D'EXPLOITATION	10 102 523	10 434 477	12 732 631	14 884 179
XIX. Revenus financiers	553 113	100 726	98 812	96 120
XX. Charges d'intérêts	-2 132 263	-2 210 530	-2 234 898	-3 174 433
XXI. Autres charges financières	-26 122			
(+/-) Résultat financier	-1 605 272	-2 109 804	-2 136 086	-3 078 313
RESULTAT AVANT IMPOT	8 497 251	8 324 673	10 596 544	11 805 866
XXII. Impôt des sociétés	-16 615			
(+/-) Impôts	-16 615			
RESULTAT NET	8 480 636	8 324 673	10 596 544	11 805 866
Résultat distribuable	5 619 337	6 644 359	7 480 636	7 908 731
Résultat distribuable par action	2,58	2,63	2,71	2,82
Dividende	2,30	2,36	2,43	2,50
Payout ratio	89,64%	89,62%	89,65%	88,65%

VIII

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES PREVISIONNELS 2008, 2009, 2010 REPRIS SOUS LE CHAPITRE VIII (PERSPECTIVES)

1. NOTRE MISSION

Nous avons vérifié les prévisions de la S.A. HOME INVEST BELGIUM telles que reprises au chapitre VIII du rapport annuel 2007.

Ces prévisions, y compris les hypothèses sous-jacentes reprises sous le point 1.1 du chapitre VIII du rapport annuel, ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'administration de la société. Notre mission est d'émettre un rapport de vérification de ces prévisions.

Il convient de rappeler que des hypothèses ne peuvent pas faire l'objet d'une certification de la part du commissaire qui en effet ne peut se porter garant ni de la validité des hypothèses ni de leur réalisation.

Notre avis ne pourra porter que sur la manière dont les états prévisionnels ont été établis. Nous ne pouvons que nous assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles qui avaient été suivies pour l'établissement des derniers comptes annuels.

2. NOS TRAVAUX

En conformité avec les normes générales de révision de l'Institut des réviseurs d'entreprises en matière de vérification d'informations financières prospectives, nos travaux ont consisté principalement dans le rassemblement d'informations auprès de la direction, l'analyse mathématique des tableaux présentés et le constat que les hypothèses ont été appliquées de façon correcte.

Les prévisions ont été établies immeuble par immeuble. En ce qui concerne le niveau des loyers, une hypothèse d'inflation de 2% l'an a été retenue et le taux d'occupation a été estimé à 95%.

La valeur du portefeuille immobilier est basée sur l'estimation du portefeuille par l'expert immobilier en date du 31 décembre 2007, ensuite projetée dans l'avenir sur base des taux de capitalisation retenus par l'expert à la même date. Les plus-values latentes sur le portefeuille immobilier sont ajoutées aux réserves indisponibles et ne figurent pas dans les comptes de résultats prévisionnels.

Le coût du funding est basé sur la moyenne des estimations des trois banques intervenantes pour le financement, tenant compte d'un accroissement progressif jusqu'à 4,25% pour les taux à court terme et 4,75% pour les taux à long terme.

Nonobstant les précautions prises, il ne peut être exclu que les résultats réels soient différents des prévisions et que les écarts soient significatifs. Lors de l'interprétation des prévisions, il convient de tenir compte des facteurs de risque développés dans le chapitre I du rapport annuel, ainsi que de la manière dont le S.A. HOME INVEST BELGIUM gère ses risques tel que expliqué dans le rapport de gestion.

3. NOTRE OPINION

Sur base de notre vérification des données sur lesquelles sont basées les hypothèses, aucun élément n'est apparu sur base duquel nous devrions conclure que les hypothèses utilisées ne formeraient pas une base raisonnable pour les prévisions. De plus, nous sommes d'avis que les prévisions ont été établies et commentées de façon correcte sur base de ces hypothèses en conformité avec les règles d'évaluation appliquées lors de l'établissement des comptes annuels.

Anvers, le 27 mars 2008.

André Clybouw
Commissaire agréé

9. DOCUMENT PERMANENT



1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1.1. Dénomination sociale

Home Invest Belgium S.A., Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge ou Sicaf Immobilière de droit belge (en abrégé Sicaf de droit belge).

1.2. Siège social

Le siège social de la société est établi à B – 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe, 60.

1.3. Forme juridique

Société anonyme (S.A.) de droit belge.

1.4. Constitution

Home Invest Belgium a été constituée le 4 juillet 1980 sous le nom de « Philadelphia S.A. », par acte passé devant le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles, publié à l'annexe du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3. Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 12 décembre 2007. Cette modification a été publiée à l'annexe du Moniteur belge du 29 janvier 2008 sous le numéro 0016202.

Depuis le 16 juin 1999, Home Invest Belgium est agréée comme « Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge » et est inscrite sur la liste de la Commission bancaire, financière et des assurances.

1.5. Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

1.6. Registre des personnes morales

Home Invest Belgium est immatriculée au registre des personnes morales (RPM) sous le numéro 0420.767.885.

1.7. Objet social

L'objet social est intégralement repris ci après au point 3. Statuts coordonnés – Article 3.

Il consiste essentiellement dans le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122, §1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

1.8. Changements de l'objet social et de la politique de placement

La société ne peut apporter de changement à son objet social et à sa politique de placement qu'en conformité avec ses statuts, plus particulièrement l'article 29 qui précise les conditions de majorité et de quorum de présence, et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux Sicafs immobilières.

1.9. Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

Les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles. Ils sont envoyés chaque année, avec le rapport annuel, aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande.

Les décisions en matière de nomination et de révocation des organes de Home Invest Belgium sont publiées à l'annexe du Moniteur belge.

Les communiqués financiers concernant Home Invest Belgium sont publiés dans les journaux financiers. Les autres publications peuvent être obtenues au siège social de Home Invest Belgium ou par consultation du site Web de la société (www.homeinvestbelgium.be)

1.10. Commissaire

Le Commissaire de la Sicaf est M. André Clybouw, réviseur d'entreprises, administrateur de la SCCRL PKF, réviseurs d'entreprises, établie Potvlietlaan, 6 à B – 2600 Anvers.

Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2010. Il est membre de l'association professionnelle des réviseurs d'entreprise (I.R.E.).

1.11. Banque dépositaire

Fortis Banque, ayant son siège social Rue Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles, a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'Arrêté royal.

Home Invest Belgium et Fortis Banque ont également signé une convention de banque dépositaire délégataire avec ING Belgique, dont le siège social est établi Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles, pour la garde d'une partie des actifs sous forme d'espèces.

1.12. Liquidity provider

ING Financial Markets intervient en qualité de liquidity provider de l'action Home Invest Belgium. Sa rémunération annuelle s'élève à € 5 000 HTVA.

1.13. Promoteurs

Fortis Banque, ayant son siège social Rue Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles, et ING Belgique, ayant son siège social Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles sont intervenus en qualité de promoteurs de la Sicaf conformément aux dispositions des articles 2, 10° de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

1.14. Experts immobiliers

La S.A. Winssinger & Associés, ayant son siège social Avenue Louise 380 à 1050 Bruxelles, représentée par M. Philippe Winssinger, a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant de la Sicafi.

Winssinger & Associés réalise l'évaluation des biens immobiliers au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeuble, ou de la fusion de(s) société(s) immobilière(s) avec la Sicafi, ainsi qu'à la fin de chaque trimestre et de l'exercice.

2. CAPITAL SOCIAL

2.1. Capital émis

Le capital social de Home Invest Belgium au 31 décembre 2007 s'élève à € 60 300 984,89. Il est représenté par 2 178 657 actions sans désignation de valeur nominale. Ce capital est entièrement libéré.

2.2. Capital autorisé

Le Conseil d'administration de la Sicafi est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital et à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription à concurrence d'un montant maximum de € 60 300 984,89. Ces augmentations de capital peuvent être effectuées par souscription en espèces, apports en nature, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans ayant pris cours le 2 août 2007, date de publication à l'annexe du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du 24 mai 2007. Au 31 décembre 2007, le solde du capital autorisé s'élevait encore au montant de € 60 300 984,89.

3. STATUTS COORDONNÉS (AU 31 DÉCEMBRE 2007)

TITRE I - FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - REPARTITION DES PLACEMENTS - DUREE

FORME ET DENOMINATION

Article 1

La société revêt la forme d'une société anonyme de droit belge pour investir dans la catégorie immobilière, comme indiqué à l'article 122, §1 premier alinéa, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers. Elle porte la dénomination «HOME INVEST BELGIUM». Cette dénomination est suivie immédiatement de, et toutes les pièces émanant de la société comprennent, la mention : «Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe de droit belge» ou «Sicaf Immobilière de droit belge».

La société fait appel à l'épargne publique au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

SIEGE

Article 2

Le siège de la société est établi à Woluwe-Saint-Lambert (B - 1200 - Bruxelles), boulevard de la Woluwe, 60.

Il peut être transféré à tout autre endroit en Belgique, par décision du conseil d'administration.

OBJET

Article 3 Objet Social

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122, §1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et s. du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- iii. les droits d'option sur ces immeubles;
- iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste visée à l'article 120, §1 alinéa 2 ou à l'article 137 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.
- v. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ainsi qu'à l'article 44 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
- vi. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la société ;
- vii. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tels que compris dans la définition donnée aux immeubles par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des immeubles.

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus;
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières; et

- à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union Européenne ou être commercialisées sur un marché de l'Union Européenne réglementé, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
- consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
- consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale de la société, qui est également un organisme de placement tel que visé à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaf Immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet social.

REPARTITION DES PLACEMENTS

Article 4 Politique de Placement

Les actifs de la société seront placés dans des biens immobiliers tels que définis à l'article 3 des statuts et dans le respect de l'article 51 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Les immeubles résidentiels seront géographiquement répartis dans l'ensemble de la Belgique et, le cas échéant, dans des Etats membres de l'Union Européenne.

Les placements en biens mobiliers ne répondant pas à la définition des biens immobiliers dont question ci-dessus, seront évalués et exécutés en conformité avec les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certaines Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières ou en Valeurs mobilières et liquidités."

DUREE

Article 5

La société a une durée indéterminée.

TITRE II - CAPITAL - ACTIONS

CAPITAL

Article 6

1. Capital social

Le capital social souscrit est fixé à la somme de soixante millions trois cent mille neuf cent quatre-vingt-quatre euros quatre-vingt-neuf cents (€ 60.300.984,89 -), et est représenté par deux millions cent septante huit mille six cent cinquante-sept (2.178.657) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à deux millions cent septante huit mille six cent cinquante-sept, représentant chacune une fraction équivalente du capital, et conférant les mêmes droits et avantages.

2. Capital autorisé

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de soixante millions trois cent mille neuf cent quatre-vingt-quatre euros quatre-vingt-neuf cents (€ 60.300.984,89 -) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-quatre mai deux mille sept.

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.

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, 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.

3. Acquisition d'actions propres

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du douze mai deux mille cinq, le conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions de la société à un prix unitaire égal à minimum nonante pour cent (90%) de la dernière Valeur nette d'inventaire publiée avant la date de la transaction, et de maximum cent cinq pour cent (105%) de ladite Valeur, et ce pour une durée de dix-huit mois à dater de ladite assemblée générale extraordinaire, étant entendu que la société ne pourra à aucun moment détenir plus de dix pour cent du total des actions émises.

La société est en outre autorisée, sans qu'aucune autorisation préalable complémentaire de l'assemblée générale ne soit nécessaire, à acquérir par voie d'achat des actions de la société lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une durée de trois ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du douze mai deux mille cinq et est prorogeable pour des termes identiques. Elle est autorisée à aliéner les actions acquises par la société, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

4. Augmentation de capital

Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément à l'article 558 et, le cas échéant, à l'article 560 du Code des sociétés, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Il est cependant interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à son propre capital.

L'assemblée générale peut décider de l'émission d'actions sans désignation de valeur nominale sous la valeur de fraction des anciennes actions. La convocation de l'assemblée générale doit en faire expressément mention.

En cas d'augmentation de capital avec création de primes d'émission, le montant de cette prime doit être entièrement libéré lors de la souscription.

5. Droit de préférence

Conformément à l'article 11, §1 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires lors d'une augmentation de capital par l'émission d'actions contre un apport en numéraire.

6. Augmentation de capital par un apport en nature

En cas d'une émission d'actions en échange d'un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1° l'identité de l'apporteur doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que dans la convocation de l'assemblée générale réunie pour l'augmentation de capital;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur au cours moyen de l'action durant les trente jours précédant l'apport;
- 3° le rapport visé en 1° doit également mentionner l'impact de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur participation au bénéfice et au capital.

NATURE DES ACTIONS - CESSION D' ACTIONS

Article 7

Les actions sont nominatives, au porteur, ou sous forme dématérialisée.

Plusieurs catégories d'actions peuvent être créées.

Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.

1. Actions nominatives.

Les actions nominatives sont toutes entièrement libérées dans les limites prévues par la loi.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives dont tout actionnaire peut prendre connaissance. La propriété des actions nominatives est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires. Toute cession entre vifs ou pour cause de mort d'actions nominatives n'aura effet qu'après l'inscription au registre des actions de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances.

Il en ira de même en cas de conversion de titres nominatifs en titres dématérialisés ou inversement ainsi qu'en cas de conversion de titres au porteur en titres nominatifs.

Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux titulaires de titres.

2. Actions au porteur.

A titre transitoire et tant que la loi le permettra :

- les actions au porteur existantes pourront être conservées sous cette forme. Cependant, les titres au porteur de la société, déjà émis et inscrits en compte-titres au premier janvier deux mille huit, existent sous forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres titres au porteur seront, au fur et à mesure de leur inscription en comptes-titres à partir du premier janvier deux mille huit, également automatiquement convertis en titres dématérialisés. Conformément aux dispositions légales applicables, au plus tard le trente et un décembre deux mille treize, les titulaires des titres au porteur qui n'ont pas été convertis antérieurement demandent leur conversion en titres nominatifs ou en titres dématérialisés. A cette date, les titres au porteur dont la conversion n'a pas été demandée sont convertis de plein droit en titres dématérialisés.

- en outre, dans les limites prévues par la loi, le titulaire de titres au porteur peut, à tout moment et à ses frais, demander la conversion de ses titres au porteur en titres nominatifs.

- les actions au porteur existantes :

* devront être signées par deux administrateurs, les signatures pouvant être remplacées par des cachets nominatifs ;

** pourront avoir été émises comme actions unitaires ou comme actions collectives. Les actions collectives représentent plusieurs actions unitaires selon la forme à déterminer par le conseil d'administration.

3. Titres dématérialisés.

Depuis le premier novembre deux mille sept, tout titulaire de titres nominatifs ou au porteur pourra demander la conversion à ses frais de ses titres en titres dématérialisés.

Tout titre dématérialisé pourra être converti en titre nominatif et inversement aux frais de son détenteur.

Le titre dématérialisé est représenté par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

Conformément à l'article 468 du Code des sociétés, le nombre de titres dématérialisés en circulation à tout moment est inscrit, par catégorie de titres, dans le registre des titres nominatifs au nom de l'organisme de liquidation.

Article 8

Conformément aux prescriptions de la loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres instruments financiers donnant droit à une voix, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la Commission bancaire, financière et des assurances, le nombre d'instruments financiers qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent soit trois pour cent (3%) soit cinq pour cent (5%) soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existant à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire.

La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés aux premier et deuxième alinéa.

TITRE III - ADMINISTRATION ET CONTROLE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 9

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 pour six ans maximum par l'assemblée générale des actionnaires et qui peuvent être révoqués à tout moment par cette assemblée.

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 524 § 4, alinéa 2 du Code des sociétés.

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

Au cas où une personne morale est nommée administrateur, elle est tenue de désigner une personne physique qui la représentera dans l'exercice de son mandat d'administrateur.

Tous les administrateurs et leurs représentants doivent posséder la compétence professionnelle et l'expérience requises pour cette fonction et doivent répondre de la gestion autonome de la société.

DELEGATION DE COMPETENCES

Article 10

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

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 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.

Le conseil d'administration fixe le mode de fonctionnement du comité de direction, les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération et la durée de leur mission.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

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 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 compétences 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 Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et à ses décisions d'exécution.

COMPETENCES

Article 11

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. La société est gérée dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

Le conseil d'administration rédige le rapport semestriel ainsi que le projet de rapport annuel et des prospectus dont question à l'article 129 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Le conseil d'administration désigne l'expert conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières et propose, le cas échéant, toute modification à la liste des experts reprise au dossier joint lors de la demande d'agrément en tant que Sicaif Immobilière.

Le conseil d'administration choisit également un dépositaire et présente ce choix à la Commission bancaire, financière et des assurances. Le cas échéant, le conseil d'administration présente la modification du dépositaire à la Commission bancaire, financière et des assurances, et ce, conformément à l'article 12, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

Le conseil d'administration informe le dépositaire de toute opération immobilière de la société conformément à l'article 13, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

REPRESENTATION DE LA SOCIETE

Article 12

La société est valablement représentée dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion, soit encore en cas d'existence d'un comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant conjointement. Pour tout acte de disposition portant sur un immeuble, deux administrateurs doivent toujours agir conjointement conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

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.



REUNIONS DU CONSEIL ET MODE DE DELIBERATION

Article 13

Le conseil d'administration est convoqué par son 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, poste aérienne, télégramme, télex ou télécopie. 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.

Article 14

Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, à l'endroit indiqué sur la convocation.

Si le conseil d'administration a désigné un président parmi ses membres, chaque réunion du conseil est présidée par le président. En son absence, le conseil d'administration peut désigner un président parmi les membres présents. La personne qui préside la réunion peut désigner un secrétaire, administrateur ou non.

Article 15

Tout administrateur peut, soit par écrit, soit par télégramme, télex ou télécopie, donner procuration à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion bien déterminée.

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.

Article 16

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.

Article 17

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

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

Article 18

Les décisions du conseil d'administration sont inscrites dans les procès-verbaux signés par le président de la réunion, le secrétaire et les membres qui le désirent. Ces procès-verbaux sont insérés dans un registre spécial. Les procurations sont attachées aux procès-verbaux de la réunion pour laquelle elles ont été données.

REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

Article 19

Les administrateurs sont remboursés pour les dépenses et frais normaux et justifiés qu'ils pourront faire valoir comme effectués dans l'exercice de leur fonction.

La rémunération ne sera ni directement ni indirectement liée aux opérations réalisées par la société et ne sera pas accordée à charge de la société, sauf avec l'accord préalable de la Commission bancaire, financière et des assurances, et pour autant que cela soit publié dans le rapport annuel conformément à l'article 20, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la société ne peuvent pas agir comme cocontractant dans des opérations avec la société ou avec une société qu'elle contrôle, et ne peuvent tirer aucun avantage d'opérations avec lesdites sociétés, sauf lorsque l'opération est faite dans l'intérêt de la société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché.

Le cas échéant, la société doit en informer au préalable la Commission bancaire, financière et des assurances.

Les opérations mentionnées au premier alinéa ainsi que les données de la communication préalable sont publiées immédiatement et sont expliquées dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

L'information préalable ne vaut pas pour les opérations prévues à l'article 25 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Les articles 523 et 524 du Code des sociétés restent entièrement d'application.

COMMISSAIRE

Article 20

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 d'investissement et figurant sur la liste de la Commission bancaire, financière et des assurances. 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 la Commission bancaire, financière et des assurances, il(s) confirme(nt) de même l'exactitude des données que la société a transmises à la Commission bancaire, financière et des assurances, en application de l'article 133 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

TITRE IV - ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES

Article 21

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

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.

Lorsque la société ne parvient pas, après une période de deux (2) ans à partir de la date d'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, §1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, à diversifier ses placements conformément aux statuts et dispositions réglementaires en la matière, l'assemblée générale doit se réunir pour délibérer et décider sur la dissolution éventuelle de la société et, le cas échéant, sur d'autres mesures annoncées à l'ordre du jour, sauf si la Commission bancaire, financière et des assurances, a accordé une dérogation conformément à l'article 42, §3, deuxième alinéa de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

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.

CONVOCAION ET MODE DE DELIBERATION

Article 22

La convocation aux assemblées générales ainsi qu'aux assemblées générales extraordinaires se fait via une annonce qui paraît une seule fois au Moniteur belge au moins vingt-quatre jours avant l'assemblée. Sauf pour les assemblées générales annuelles qui se tiennent au lieu, jour et heure indiqués dans les statuts et dont l'ordre du jour se limite aux sujets habituels, la convocation doit paraître vingt-quatre jours avant l'assemblée dans un organe de presse de diffusion nationale. Si une nouvelle convocation est nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée a été indiquée dans la première convocation, le délai pour cette seconde assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée.

La convocation mentionne l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décision. Les détenteurs d'actions nominatives reçoivent une convocation par recommandé huit jours avant l'assemblée.

L'actionnaire qui participe à l'assemblée ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un actionnaire peut également, avant et après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas assisté, renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation.

Pour être admis à l'assemblée, les détenteurs d'actions au porteur doivent déposer leurs actions, au plus tard trois jours ouvrables avant la date de l'assemblée prévue, au siège de la société ou dans un établissement financier mentionné dans la convocation.

Dans le même délai, les détenteurs d'actions nominatives ou leurs représentants doivent faire part de leur intention de participer à l'assemblée par simple lettre à adresser au siège de la société. L'accomplissement de ces formalités ne peut être exigé s'il n'en est pas fait mention dans la convocation à l'assemblée.

Article 23

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les mandats peuvent être donnés par écrit, par télégramme, télex ou télécopie et sont déposés au bureau de l'assemblée.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nu-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article 24

Tous les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus, avant de participer à l'assemblée, de signer la liste de présence en indiquant le nom, le(s) prénom(s) et le domicile des actionnaires et du nombre d'actions qu'ils représentent.

Article 25

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en l'absence de ce dernier, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée désigné par cette dernière. Le président de l'assemblée désigne le secrétaire.

Si le nombre de personnes présentes le permet, l'assemblée désigne deux scrutateurs sur proposition du président. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par le président de l'assemblée, le secrétaire, les scrutateurs, les administrateurs présents, le(s) commissaire(s) et les actionnaires qui le souhaitent. Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial. Les mandats sont attachés aux procès-verbaux de l'assemblée pour laquelle ils ont été donnés.

Article 26

Les administrateurs répondent aux questions qui leur sont posées par les actionnaires au sujet de leur rapport ou des points portés à l'ordre du jour. Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

Article 27

Une action donne droit à une voix. Une abstention est considérée comme une voix négative.

Article 28

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des sujets qui n'ont pas été repris à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et consentent unanimement à délibérer sur les nouveaux points.

Sauf dans les cas déterminés à l'article suivant, l'assemblée générale peut délibérer valablement, quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, et les décisions peuvent être prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Article 29

Lorsque l'assemblée générale doit délibérer sur :

- une modification des statuts,
- une augmentation ou une réduction du capital social,
- l'émission d'actions en dessous du pair comptable,
- l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription,
- la dissolution de la société,

la moitié au moins des actions qui représentent l'ensemble du capital doit

être représentée à l'assemblée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée doit être convoquée, qui décidera valablement, quel que soit le nombre d'actions représentées.

Les décisions sur les sujets précités ne sont valablement prises qu'à une majorité des trois quarts des voix qui ont participé au vote. Ceci sans déroger aux autres règles de présence et de majorité prévues dans le Code des sociétés, entre autres au sujet de la modification de l'objet social, l'acquisition, le nantissement ou l'aliénation d'actions propres par les sociétés, la dissolution de la société si, après une perte, ses actifs nets sont tombés à moins d'un quart du capital social et la conversion de la société en une société ayant une autre forme juridique.

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières, tout projet de modification des statuts doit en outre être présenté au préalable à la Commission bancaire, financière et des assurances.

TITRE V - EXERCICE - COMPTES ANNUELS - DIVIDENDESArticle 30

L'exercice commence le premier janvier et prend fin le trente et un décembre de chaque année.

A la fin de chaque exercice, le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe. Ces documents sont établis conformément à la loi. Le conseil d'administration dresse également un inventaire lors de l'émission d'actions ou lors du rachat de celles-ci ailleurs qu'en Bourse.

Les comptes annuels sont signés valablement en vue de leur publication, soit par un administrateur, soit par une personne chargée de la gestion journalière ou mandatée expressément par le conseil d'administration.

Article 31

Conformément à l'article 119, §4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, la société n'est pas tenue de constituer une réserve légale. D'autre part, la société est tenue de distribuer au minimum, comme rémunération du capital, quatre-vingt pour cent (80%) du produit net déterminé conformément à l'article 62 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Le produit net est égal au bénéfice de l'exercice diminué des réductions de valeur reprises dans le compte des résultats, les reprises sur réductions de valeur et les plus-values lors de la réalisation des actifs immobilisés. Ces plus-values ne sont exclues que dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre (4) ans à partir du premier jour de l'exercice au cours duquel les plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'a pas été réinvestie pour la période de quatre (4) ans est jointe au produit net de l'exercice qui suit cette période.

L'assemblée annuelle décide sur proposition du conseil d'administration de la destination des vingt pour cent (20%) maximum restants du bénéfice net.

Article 32

Le paiement des dividendes dont la distribution a été décidée par l'assemblée annuelle s'effectue aux moments et aux lieux déterminés par elle ou par le conseil d'administration.

Article 33

Le conseil d'administration peut décider de procéder à la distribution de dividendes intérimaires et de fixer la date de paiement de ces dividendes.

Article 34

Toute distribution de dividendes ou de dividendes intérimaires qui a eu lieu en contravention avec la loi doit être restituée par l'actionnaire qui l'a reçue, si la société prouve que l'actionnaire savait que la distribution en sa faveur était contraire aux prescriptions ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 35

En cas de dissolution de la société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs désignés par l'assemblée générale ou, faute d'une telle désignation, les administrateurs qui sont en fonction à ce moment-là et agissant conjointement, sont chargés de la liquidation.

En l'absence d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent à cette fin des compétences les plus étendues.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation.

Si la société, au cours des deux années qui suivent l'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, §1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, est dissoute et mise en liquidation, les promoteurs rembourseront les rémunérations, provisions et frais payés par les actionnaires lors de l'acquisition d'actions de la société,

majorés des rémunérations payées par la société pour les services rendus par une société à laquelle est liée la société ou un promoteur de la société ou avec laquelle la société ou un promoteur de la société a un rapport de participation.

Article 36

Sauf en cas de fusion ou de scission, l'actif net de la société, après amortissement de tout le passif, est réparti équitablement entre tous les actionnaires de la société en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE VII - DISPOSITIONS GENERALES

ELECTION DE DOMICILE

Article 37

Tout administrateur et liquidateur de la société qui est domicilié à l'étranger est censé pendant la durée de sa fonction avoir élu domicile au siège de la société où toutes les communications, significations et citations peuvent lui être adressées valablement à cet endroit.

Les clauses qui sont contraires aux dispositions impératives de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ou à ses décisions d'exécution et plus précisément l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sica Immobiliaires sont considérées comme non écrites.

Conformément à l'article 119, §4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, les articles 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477, 462, 141, 165, 166, 167, 559 et 616 du Code des sociétés (auparavant les articles 29, §1, 2 et 5; 29 ter; 46, 1^{er} et 2^e alinéas; 64, §2; 70bis; 77, 6^e alinéa de la Loi sur les Sociétés) ne sont pas d'application à la société.»

TITRE VIII - DISPOSITION TRANSITOIRE

Article 38

Exceptionnellement, compte tenu de la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le douze mai deux mille cinq, de modifier la date de clôture de l'exercice social, l'exercice social commencé le premier juin deux mille quatre, se clôturera le trente et un décembre deux mille cinq, et sera ainsi prolongé de sept mois. Corrélativement, il n'y aura pas d'assemblée générale en deux mille cinq et la prochaine assemblée générale annuelle qui se tiendra le premier mercredi du mois de mai deux mille six à quinze heures, aura à se prononcer sur les comptes annuels arrêtés au trente et un décembre deux mille cinq.



4. LA SICAF IMMOBILIÈRE : CADRE LÉGISLATIF ET RÉGIME FISCAL

4.1. Cadre législatif

Le régime de la Sicafe immobilière (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier – Sicafi) a été instauré par la loi du 4 décembre 1990 et celle du 20 juillet 2004 ainsi que les Arrêtés royaux du 10 avril 1995, du 10 juin 2001, 4 mars 2005 et du 21 juin 2006. Il permet la création en Belgique d'organismes de placement immobilier, tels qu'il en existe dans de nombreux pays : « Real Estate Investment Trusts (REITs) » aux Etats-Unis, « Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) » aux Pays-Bas, « Grundwertpapiere » en Allemagne, et les « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées » (SICs) en France.

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une transparence inégalée et permette de distribuer un maximum de bénéfices tout en profitant de nombreux avantages.

Contrôlée par la Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Il s'agit d'une société à capital fixe avec un capital de départ de minimum € 1,24 million.
- La société prend la forme de Société Anonyme (S.A.) ou de Société en Commandite par Actions (S.C.A.).
- La cotation boursière est impérative, avec une offre de minimum 30% des actions sur le marché.
- L'activité est limitée aux placements immobiliers.
- L'endettement est limité à 65% du total des actifs au moment où le prêt est contracté.
- La comptabilisation du portefeuille se fait à la juste valeur, sans pratiquer d'amortissement.
- Le portefeuille doit être bien diversifié. Aucun immeuble ne peut représenter plus de 20% de la valeur totale du patrimoine, sauf dérogation accordée par la CBFA. A noter que, depuis la publication de l'Arrêté royal du 10 juin 2001, cette dérogation n'est plus possible si le taux d'endettement dépasse les 33%.
- Les règles sont très strictes en matière de conflits d'intérêt.
- La Sicafi ne paie des impôts que sur les dépenses non admises (DNA) et les avantages anormaux et bénévoles. Il y a donc exonération de l'impôt des sociétés (ISOC), pour autant que la Sicafi respecte l'obligation de distribution minimale, telle que définie à l'article 7 de l'A.R. du 21 juin 2006.
- Aucun précompte mobilier n'est dû sur les dividendes distribués par les Sicafis immobilières résidentielles, comme Home Invest Belgium. Elles doivent à cet effet investir au minimum 60% de leur portefeuille en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Les sociétés qui demandent à la Commission bancaire, financière et des assurances leur agrément comme Sicafe immobilière ou qui fusionnent avec une Sicafe immobilière sont soumises à un impôt (exit-tax), assimilé

à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5% majoré de la cotisation complémentaire de crise (actuellement de 3%).

Home Invest Belgium a reçu son agrément comme Sicafe immobilière résidentielle le 16 juin 1999.

4.2. Régime fiscal

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale et l'usage en matière de fiscalité en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elles sont dès lors susceptibles d'être modifiées à l'avenir, y compris avec un effet rétroactif, et sont communiquées à titre purement informatif. Chaque actionnaire et chaque investisseur potentiel sont invités à s'informer de leur situation fiscale auprès de leurs conseillers.

4.2.1. Dividendes

Principe

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les dividendes distribués aux actionnaires de Home Invest Belgium ne sont soumis à aucun précompte mobilier, en raison du fait que Home Invest Belgium, en tant que Sicafe résidentielle, a investi plus de 60% de son patrimoine en immeubles d'habitation situés en Belgique, affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

Personnes physiques belges

Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre privé et sont assujetties à l'impôt des personnes physiques, il n'y a pas d'imposition des dividendes perçus.

Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre professionnel, les dividendes perçus sont imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques.

Personnes morales belges

Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, il n'y a pas d'imposition des dividendes perçus.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique sont, en principe, imposées sur les dividendes d'une Sicafi au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT).

Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de 33,99% (correspondant au taux de base majoré de la contribution de crise de 3%). A certaines conditions un taux réduit pourrait être applicable.

Non résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique

Il n'y a pas de retenue de précompte mobilier sur les dividendes payés par Home Invest Belgium.

4.2.2. Plus- et moins-values

Personnes physiques belges

En Belgique, les plus-values réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé ne sont pas imposables, tandis que les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles. Les personnes physiques belges peuvent toutefois être soumises à une imposition de respectivement 33%, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme spéculatives. Elles peuvent également être soumises à une imposition de 16,5%, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société étrangère et se rapportent à une participation de plus de 25% dans le capital de la société.

Les personnes physiques belges détenant ces actions dans le cadre d'une activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente d'actions aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, ou à 16,5% si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans.

Personnes morales belges

Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées sur la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values enregistrées sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées sur les actions Home Invest Belgium par une société belge ou par une société étrangère ayant un établissement stable en Belgique sont entièrement imposables. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

Non résidents, personnes physiques sans établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques, sur des actions Home Invest Belgium ressortissent en principe au patrimoine privé et ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

Les ressortissants des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention visant à prévenir la double imposition ne seront en principe pas soumis à l'imposition sur de telles plus-values en Belgique.

4.2.3. Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la taxe sur opérations de Bourse.

Par contre, l'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant généralement à 0,17% du prix de la transaction. Le montant de la taxe sur les opérations boursières est limité à EUR 500 par transaction et par partie.

Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la taxe sur les opérations de Bourse : (i) les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte; (ii) les sociétés d'assurances visées à l'article 2, § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte; (iii) les fonds de pension visés à l'article 2, § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte; (iv) les organismes de placements collectifs visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte; ou (v) les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

4.2.4. Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur

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



10. DECLARATIONS

DECLARATIONS

1. DÉCLARATIONS QUI ONT TRAIT A L'AVENIR – INFORMATION DE TIERS – PERSONNES RESPONSABLES

Ce rapport annuel contient des déclarations qui ont trait à l'avenir.

De telles déclarations comprennent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles sont différentes des résultats futurs, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces déclarations qui se rapportent à l'avenir. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

L'Administrateur délégué Xavier Mertens est responsable de l'information communiquée dans ce rapport annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du Commissaire et de l'expert. Il s'est efforcé de vérifier l'information reprise dans ce rapport annuel et déclare qu'à sa connaissance, les données reprises dans ce rapport annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée, pouvant altérer la portée de ce rapport annuel, n'a été omise.

2. INTERVENTIONS GOUVERNEMENTALES, PROCEDURES JUDICIAIRES OU D'ARBITRAGE

Il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage susceptible d'avoir un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium et, à la connaissance du Conseil d'administration et du management de la Sicafi, il n'y a pas de situations ou de faits qui pourraient entraîner de telles interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

3. DÉCLARATION CONCERNANT LES RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Home Invest Belgium n'a, à l'heure actuelle, pas l'intention d'investir plus de 20% de ses actifs dans d'autres sociétés de placement en immobilier.

4. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS

Home Invest Belgium déclare :

1. qu'à sa connaissance, au cours des cinq dernières années :

- aucun de ses administrateurs n'a été condamné pour fraude, aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été impliqués dans une faillite.
- aucun contrat de travail ou de prestations de services n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités lors du terme du contrat. A noter que pour ce qui concerne la convention de prestation de services conclue avec l'Administrateur délégué en mai 2002, soit il y a plus de cinq ans, ce contrat est résiliable à tout moment moyennant, en cas de résiliation par Home Invest Belgium, un préavis de minimum six mois et le paiement d'une indemnité de rupture fonction du nombre d'années d'exercice de la fonction, plafonnée à douze mois.

2. qu'à ce jour aucune option sur des actions Home Invest Belgium n'a été accordée.

3. qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs.

5. AUTRES MANDATS D'ADMINISTRATEUR EXERCÉS PENDANT LES 5 ANNÉES PRÉCÉDENTES

Michel Pleeck :

Le Patrimoine Immobilier S.A., Le Certificat Foncier S.A., IREC Westland S.A., L'Investissement Foncier S.A., L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center S.A., L'Investissement Foncier Woluwé Extension S.A., L'Investissement Foncier Westland Shopping Center S.A., L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center, Home Invest Management S.A., Sedilec SC, Seditel C*, Congrégation des Soeurs du Christ ASBL

Xavier Mertens :

Home Invest Management S.A., JBS S.A., Emix SPRL, UPSI-BVS, ULI Belgium

Guillaume Botermans :

Paribacert I*, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*, Artesimmo*, Arm-Stones Partnership sprl, Pro Materia asbl

Ghislaine Darquennes :

Metropolitan Buildings S.A., Immolouneuve S.A., Certinvest S.A.

**Luc Delfosse :**

IVG Real Estate Belgium s.a.*, Property Security Belgium s.a.*, Batipromo s.a.*, Asticus Europe GIE*, Opus II sàrl Lxbg*, Stodiek Beteiligung I Lxbg*, Stodiek Beteiligung II Lxbg*, Wertkonzept Holland IV Berlin*, Wertkonzept Holland V Berlin*, Organisation Immobilière s.a.*, asbl Jazz Station, asbl FCM Brussels Strombeek, Régie Communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode, Centre Mommens s.a., BECI

Gaëtan Hannecart :

Matexi N.V., Sibomat N.V., Entro N.V., Wilma Project Development N.V., QuaeroQ cva, UPSI-BVS, NFTE Belgium, Fortis Bank West-Vlaanderen (Advisory Board), Cofinimmo S.A.

Thierry Rousselle :

Leasinvest Real Estate S.A., Maison de l'Assurance S.C., Immoco, Brustar One S.A., Cabesa S.A., Cornaline House S.A., Immo Jean Jacobs S.A., Immobilière du Park Hotel S.A., La Tourmaline S.A., Lex 65 S.A., Messancy Réalisation S.A., Mucc S.A., Parc de l'Alliance S.A., Parc Louise S.A., QB19 S.A., Royaner S.A., Royawin S.A., Sodimco S.A., Transga S.A., Vepar S.A., Water-Leau S.A., Wathall S.A., Zaventem Properties S.A., Zaventem Properties II S.A.

6. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Au cours de l'exercice sous revue aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25% sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'implémentation de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus.

La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

7. COMMUNICATION FINANCIÈRE AUX ACTIONNAIRES - ENDROITS OÙ LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC SONT CONSERVÉS

L'acte constitutif et les statuts de Home Invest Belgium peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande.

Les rapports annuels, qui comprennent les comptes annuels statutaires, le rapport de gestion et le rapport du Commissaire concernant les exercices 2002-2003, 2003-2004, 2004-2005, 2006, 2007 et les rapports d'expertise et les rapports trimestriels et semestriels y afférents, y compris les rapports du Commissaire, peuvent être consultés au siège social de Home Invest Belgium. Le rapport annuel relatif à l'exercice 2007 peut être consulté et téléchargé sur le site web www.homeinvestbelgium.be.

Les convocations des actionnaires aux Assemblées générales des actionnaires et les autres publications obligatoires sont publiées dans la presse financière ; les communiqués relatifs aux résultats trimestriels, semestriels et annuels sont disponibles sur le site Web de Home Invest Belgium. Home Invest Belgium suit les directives de la Commission bancaire, financière et des assurances à ce sujet.

Les communiqués trimestriels, semestriels et annuels reprennent notamment la Valeur nette d'inventaire par action ainsi que la valorisation du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du Conseil d'administration sont publiées dans les Annexes au Moniteur belge.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site web www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par courriel les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

8. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LA FIN DE L'EXERCICE

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2007.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

- Résultats annuels de l'exercice 2007 :	le 7 mars 2008
- Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2007	
Résultats trimestriels au 31 mars 2008 :	le 7 mai 2008
- Mise en paiement du dividende de l'exercice 2007 :	le 16 mai 2008
- Résultats semestriels au 30 juin 2008 :	le 28 août 2008
- Résultats trimestriels au 30 septembre 2008 :	le 25 novembre 2008
- Résultats annuels de l'exercice 2008 :	le 6 mars 2009
- Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2008	
Résultats trimestriels au 31 mars 2009 :	le 6 mai 2009
- Mise en paiement du dividende de l'exercice 2008 :	le 15 mai 2009



Ce rapport annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur les marchés réglementés.

Il a été approuvé par la Commission bancaire, financière et des assurances conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 8 avril 2008.

Réalisation : www.comfi.be

Sicaf immobilière de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B -1200 Bruxelles
tél. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59
info@homeinvest.be
site web: www.homeinvestbelgium.be
RPM: 0420.767.885

Home Invest Belgium ayant opté pour le français comme langue officielle, seul le rapport annuel en français a force de preuve. La version néerlandaise constitue une traduction établie sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap.