

RAPPORT ANNUEL

2006

TABLE DES MATIÈRES

I. FACTEURS DE RISQUE	1	VI. RAPPORT FINANCIER	58
II. MESSAGE AUX ACTIONNAIRES	4	1. Remarque préliminaire	59
III. RAPPORT DE GESTION	7	2. Bilan	59
1. Profil	8	3. Compte de résultats	60
2. Mission et stratégie	8	4. Tableau de variation des fonds propres	61
3. Rétrospective 1999-2006	9	5. Tableau des flux de trésorerie	62
4. Faits marquants de l'exercice	9	6. Notes aux états financiers consolidés	64
5. Synthèse des comptes annuels consolidés	11	7. Événements survenus depuis la clôture de l'exercice	82
6. Conflits d'intérêt – Procès-verbaux	17	8. Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés	82
IV. CORPORATE GOVERNANCE	25	9. Comptes statutaires	83
1. Société anonyme	26	10. Rapport du Commissaire sur le paiement du dividende intérimaire	86
2. Conseil d'administration	26	VII. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE	88
3. Management exécutif	28	1. Cotation et comparaisons	89
4. Commissaire	29	2. Décote et prime	89
5. Expert immobilier	29	3. Volume traité et vélocité	90
6. Prévention des conflits d'intérêt	29	4. Politique de dividende	91
7. Prévention des délits d'initiés	30	5. Return pour l'actionnaire	91
8. Banque dépositaire	30	6. Actionnariat – Free float	92
V. RAPPORT IMMOBILIER	31	VIII. PERSPECTIVES	93
1. Le secteur immobilier résidentiel	32	1. Prévisions 2007-2009	94
2. Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2006	39	2. Rapport du Commissaire	98
3. Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium	40	IX. DOCUMENT PERMANENT	99
		1. Renseignements généraux	100
		2. Capital social	101
		3. Statuts coordonnés au 31 décembre 2006	102
		4. La Sicaf immobilière : cadre législatif et régime fiscal	111
		X. DECLARATIONS	113
		AGENDA DE L'ACTIONNAIRE	117



CHIFFRES CLÉS

Les données comptables reprises ci-après et relatives à 2005 ont été retraitées pour être conformes au référentiel IFRS. Cela signifie plus particulièrement, pour ce qui concerne le compte de résultats, que seules les opérations des douze derniers mois de l'exercice 2004-2005 (qui en comportait dix-neuf) ont été prises en compte, et que l'ensemble des opérations sont basées sur un bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2005. Ces données comptables ont par ailleurs été consolidées.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Chiffres globaux	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2000
Superficie totale	82 867 m ²	73 871 m ²	58 602 m ²	49 358 m ²	34 626 m ²
Nombre d'immeubles ¹	75 ²	56	52	49	22
Nombre de sites	37	26	22	19	12
Nombre de baux	659	621	510	426	318
Taux d'occupation ³	96,77 %	91,26 % ⁴	97,79%	97,34%	99,08%

¹ Le mode de calcul a été modifié fin 2005.

² Dont 39 maisons unifamiliales.

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

⁴ En excluant l'immeuble Giotto (réceptionné en mars 2005), le taux d'occupation moyen s'élevait à 94,50%.

RÉSULTATS

En € milliers	31/12/2006	31/12/2005
	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS (du 01/01/2005 au 31/12/2005)
Résultat locatif net	8 973,38	7 330,54
Résultat immobilier	8 499,69	6 921,35
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ¹	5 866,46	4 954,50
Résultat sur portefeuille	5 668,15	5 780,47
Résultat d'exploitation	11 534,60	10 734,97
Résultat avant impôts	9 770,24	9 153,27
Résultat net de l'exercice	9 737,37	9 127,01
Résultat distribuable ²	4 569,24	3 394,32
Dividende de l'exercice ³	3 815,39	3 222,28

¹ Earnings Before Interest and Taxes.

² Selon les dispositions de l'AR du 21 juin 2006.

³ Le dividende de l'exercice 2006 s'élève à € 3.815,387,52 (acompte + solde) et le dividende 2005 ramené sur 12 mois est de € 3.222,283,51.

BILANS

En € milliers	31/12/2006	31/12/2005
	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS (du 01/01/2005 au 31/12/2005)
Immeubles de placement (juste valeur)	140 839,49	116 463,26
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	154 250,09	128 939,83
Fonds propres	111 762,54	70 897,69
Dettes totales ²	38 672,78	53 834,10
Taux d'endettement ²	25,68%	42,99%

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 et immeubles destinés à la vente inclus.

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

CHIFFRES CLÉS

RATIOS

En %	31/12/2006	31/12/2005
	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS (du 01/01/2005 au 31/12/2005)
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	6,22%	6,48%
Marge d'exploitation ¹	69,02%	71,58%
Marge opérationnelle avant impôts ²	48,26%	48,73%
Marge nette courante ³	47,87%	48,35%
Taux de distribution ⁴	83,50%	94,93%

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 ACTION ¹

En €	31/12/2006	31/12/2005
	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS (du 01/01/2005 au 31/12/2005)
Actif net réévalué (avant répartition)	51,55	48,15
Résultat immobilier	4,99	4,70
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,44	3,37
Résultat net hors résultat sur portefeuille	2,39	2,27
Résultat sur portefeuille	3,33	3,93
Résultat net de l'exercice	5,72	6,20
Accroissement de valeur ²	3,40	4,17
Dividende brut net ³	2,24	2,19
Return pour l'actionnaire ⁴	5,64	6,36
Return en % ⁵	11,71%	14,47%

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.

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

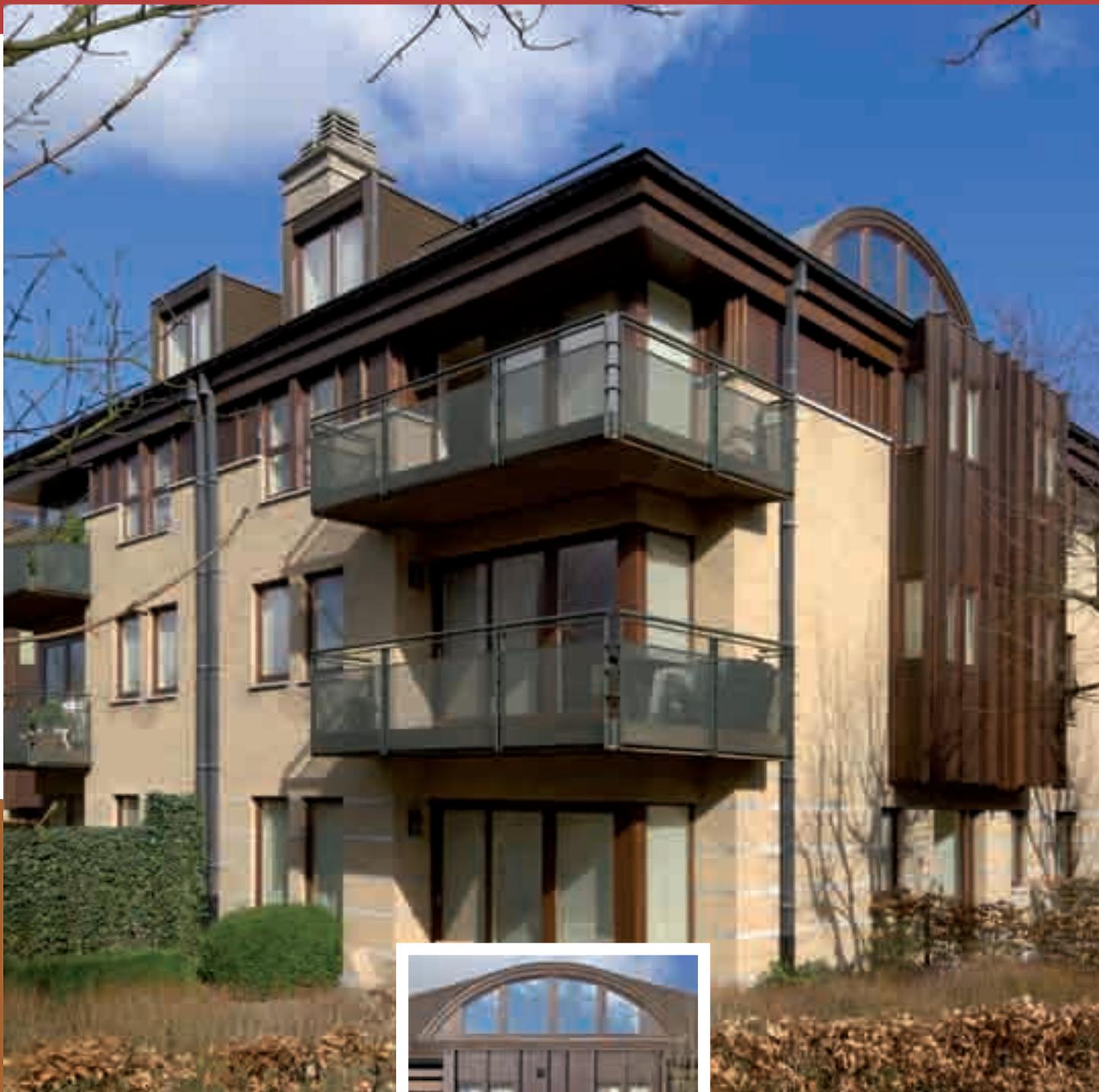
3 Dividende brut pour net, car plus de 60% des actifs sont des immeubles d'habitation situés en Belgique.

4 Dividende + accroissement de valeur pendant l'exercice.

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

NOMBRE D' ACTIONS

Actions ordinaires	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2000
	Consolidé IFRS	Consolidé IFRS (du 01/01/2005 au 31/12/2005)	Statutaire (Belgian GAAP)	Statutaire (Belgian GAAP)	Statutaire (Belgian GAAP)
En fin d'exercice	2 167 833	1 472 453	1 465 909	1 143 137	1 103 362
Nombre moyen d'actions ayant jouissance entière	1 703 298	1 471 362	1 358 318	1 143 137	1 103 362



I

FACTEURS DE RISQUE

I FACTEURS DE RISQUE

Les principaux 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, qui a déterminé des politiques prudentes en la matière.

1.1. 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 le plan technique.

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 avec l'inflation, à portefeuille et taux d'occupation constants ;
- l'investissement dans une Sicafi est normalement considéré comme un investissement à moyen ou long terme pour 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.

1.2. LE RISQUE DE TAUX – POLITIQUE EN MATIÈRE DE CRÉDITS

En matière de financement de ses activités, Home Invest Belgium maintient une politique claire et prudente, qui se traduit par la volonté de ne pas exposer la société – et ses actionnaires – à d'éventuelles hausses futures des taux. L'objectif arrêté par le Conseil d'administration consiste en effet à maintenir sous les 15% la quote-part des crédits à taux flottant (non couverts) par rapport à la valeur d'investissement du patrimoine immobilier.

La Sicafi poursuit par ailleurs une gestion dynamique de la trésorerie disponible, utilisée pour 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 :

- € 1 308 266 sous forme de liquidités disponibles ;
- € 7 373 208 sous forme de reprises d'encours immédiatement disponibles 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 2006.

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.

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

	Montant des lignes	Type	Prélevé	Echéances	Couverture
Crédits à taux flottant (sans couverture)	FORTIS : € 6 250 000	Crédit Roll Over	100%	30/09/2013	-
	FORTIS : € 6 250 000	Crédit Roll Over	€ 4 300 000	30/09/2013	-
	ING : € 2 500 000	Crédit Roll Over	100%	25/07/2010	-
	ING : € 450 000	Crédit Straight Loan	0%	-	-
	FORTIS : € 446 208	Crédit Straight Loan	0%	-	-
	ING : € 9 400 000	Crédit Roll Over	€ 7 383 000	30/09/2012	-
Crédits à taux flottant (avec couverture)	ING : € 4 960 000	Crédit Roll Over	€ 2 450 000	14/06/2009	IRS € 4 960 000
	DEXIA : € 12 150 000	Crédit Roll Over	100%	31/08/2010	IRS € 12 150 000
Crédit à taux fixe	DEXIA : € 1 105 000	Crédit d'investissement	100%	10/09/2008	-

1.3. NON RENOUVELLEMENT DES CRÉDITS À LEUR ÉCHÉANCE

La grande majorité des crédits accordés sont de type « bullet », c.à.d. 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, **sauf imprévu**, le risque de non obtention de nouvelles lignes de crédit pour assurer le remboursement d'une ligne venue à échéance est négligeable.

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

1.4. RÉSILIATION OU ÉCHÉANCE DE BAUX IMPORTANTS

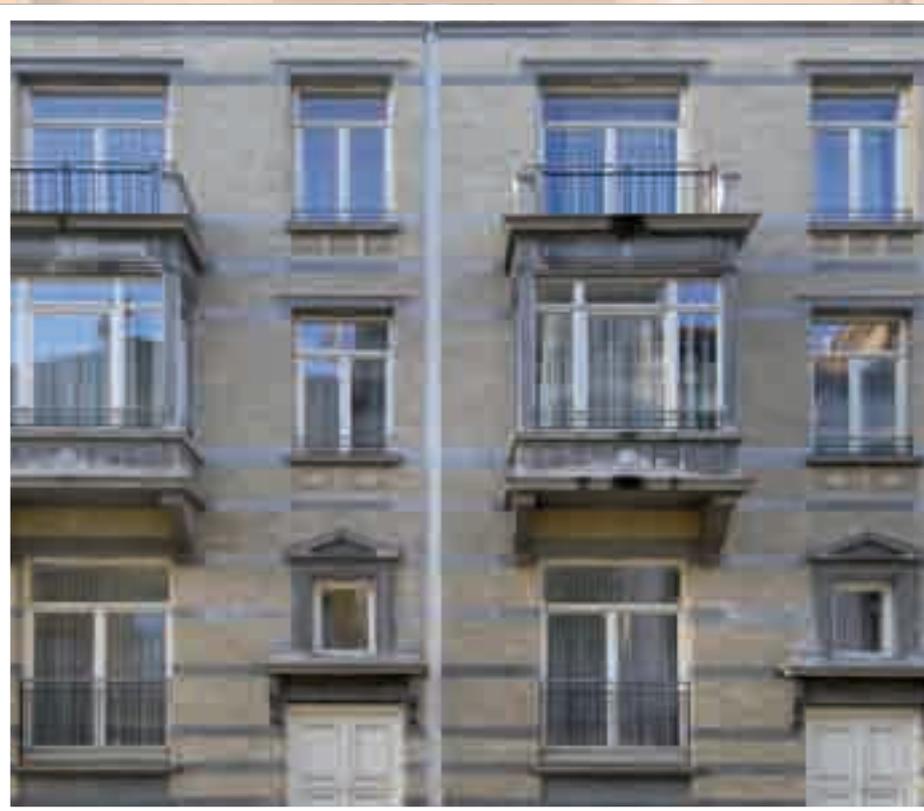
Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de résiliation est reporté sur un grand nombre de locataires différents et sur des localisations géographiques diversifiées. Aucun immeuble important du portefeuille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

Ce risque peut donc être considéré comme négligeable.

1.5. IMPAYÉS - CONTENTIEUX

En ce qui concerne les impayés également, 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 sept premiers exercices se sont élevés en moyenne à 0,2% des loyers encaissés.





II

MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

II MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

Mesdames, Messieurs,

L'année 2006 a été marquée par le maintien d'une croissance soutenue en Belgique et dans l'ensemble de la zone Euro, en particulier sous l'impulsion du développement significatif des économies des Etats-Unis et des grandes puissances asiatiques.

La poursuite de cette croissance de l'activité économique constitue un des facteurs-clés à l'origine de l'intérêt soutenu pour le marché de l'investissement immobilier, principalement dans le secteur de l'immobilier résidentiel. L'augmentation des prix s'y est poursuivie de manière significative pour la quatrième année consécutive, une tendance nette vers une stabilisation des prix étant toutefois perceptible en fin d'année.

Cette hausse des prix trouve également sa source dans le niveau historiquement fort bas des taux d'intérêt, tant sur le marché monétaire que celui des capitaux.

Quant au marché locatif résidentiel, globalement il reste équilibré et ne connaît pas de surchauffe : les loyers continuent à bénéficier de taux de croissance proches de l'inflation sur base annuelle. En ce qui concerne les biens et localisations haut de gamme, un excédent d'offre est perceptible dans certaines communes. Dans ce secteur, il n'est pas rare de devoir consentir des baisses de loyer à l'occasion d'une nouvelle location. Cette tendance a cependant été peu constatée dans le secteur du « moyen - moyen supérieur » privilégié par votre Sicafi.

L'exercice 2006 a été marqué par la croissance significative des fonds propres de Home Invest Belgium, à la suite de l'augmentation de capital que nous avons pu boucler avec succès au mois d'octobre 2006. Cette opération a permis de doter votre Sicafi de nouveaux moyens financiers en vue d'assurer la poursuite accélérée de son développement, tout en maintenant un niveau d'endettement raisonnable.

Nous avons par ailleurs pu conclure, à des conditions intéressantes, diverses opérations d'expansion du portefeuille immobilier, portefeuille dont la juste valeur a ainsi augmenté de +/- 21%, dépassant les € 140 millions au niveau consolidé.

Au mois de mai 2006, la Sicafi a réalisé l'intégration dans son patrimoine des immeubles de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange, comportant principalement trois ensembles de villas à Waterloo et à Uccle, par le biais d'une fusion avec ladite société.

Le développement de notre patrimoine s'est poursuivi au mois d'août par l'acquisition d'un immeuble comportant des surfaces commerciales et résidentielles à 's Gravenwezel et d'un immeuble,

à vocation de bureau, sis au Quai de Compiègne à Huy, loué à l'Etat belge.

Dès le mois de septembre dernier, la totalité des actions de la S.A. Investim, propriétaire d'un patrimoine immobilier à Woluwe Saint-Pierre, Etterbeek, Wetteren et Nieupoort, a été acquise.

Mentionnons également l'acquisition, en février 2006, d'un immeuble de 51 appartements, dénommé « Résidence Columbus », en cours de construction rue de l'Orjo à Jambes, et dont la réception provisoire se fera en trois phases courant 2007. Cet immeuble, étant en cours de construction, n'est pas encore repris dans la valeur du portefeuille expertisé.

Enfin un accord de principe a pu être conclu fin septembre 2006 avec les sociétés Wilma Project Development et Axa Belgium pour l'achat d'un immeuble de 42 appartements à construire Boulevard du Souverain à Auderghem.

Le Conseil d'administration est heureux d'avoir pu aboutir dans ces différentes transactions et exprime sa confiance dans le potentiel de ces biens, tant en termes de rendement direct qu'en croissance de valeur.

Le taux d'occupation moyen pour l'exercice sous revue¹ s'élève à 96,8% et affiche ainsi une amélioration significative par rapport à celui de 94,5% enregistré sur tout l'exercice 2004-2005 (19 mois) (hors immeuble Giotto).

Pour la première fois votre Sicafi publie ses résultats au niveau consolidé, et conformément au référentiel IFRS². Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'est élevé à € 5,9 millions, contre € 5,0 millions en 2005, soit une hausse de 18,4%.

Une nouvelle fois, le résultat sur portefeuille a été significatif, s'élevant à € 5,7 millions contre € 5,8 millions l'an passé. Ce montant comporte € 0,5 million de plus-values réalisées, le solde de € 5,2 millions étant constitué de plus-values latentes nettes.

En conséquence et compte tenu des charges financières, le résultat net de l'exercice se monte à € 9,7 millions, en croissance de 6,7% par rapport au résultat précédent qui s'élevait à € 9,1 millions.

Après affectation des plus-values latentes nettes à un compte de réserve indisponible, le bénéfice de l'exercice atteint € 4,6 millions. Ce bénéfice est ainsi en hausse de 34,6% sur celui de € 3,4 millions l'an passé.

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

² Les chiffres 2005 repris ci-après sont ceux, consolidés, des douze derniers mois de l'exercice 2004-2005 (exercice de dix-neuf mois), clôturé le 31 décembre 2005.

Par action le résultat distribuable s'élève à € 2,68 contre € 2,31 pour l'exercice antérieur.

Tenant compte de l'acompte sur dividende de € 1,68 distribué en septembre 2006, le Conseil d'administration vous propose en conséquence de distribuer un solde de dividende de € 0,56 par action en circulation au 31 décembre 2006, équivalent aux trois derniers mois de l'exercice.

La distribution bénéficiaire totalise ainsi € 2,24 par action pour l'exercice écoulé, montant qui est en augmentation de 2,28% par rapport à celui de € 2,19 distribué pour l'exercice 2005.

Cette augmentation supérieure à celle de l'inflation (indice – santé de +1,86%), correspond en réalité à une augmentation de 18,4% de la masse globale distribuée, en raison de la rémunération prorata temporis des nouvelles actions émises en 2006.

Enfin, au cours de l'exercice, la valeur nette d'inventaire par action a été portée à € 51,55 avant répartition bénéficiaire, en hausse de 7,1% par rapport à sa valeur de € 48,15 au 31 décembre 2005.

Le return global¹, calculé sur base de la valeur nette d'inventaire, réalisé au cours des sept exercices écoulés depuis la constitution de votre Sicafi s'élève donc au taux moyen appréciable de 10,49% par exercice, tandis que celui de l'exercice écoulé s'établit à lui seul à 11,71%. Le return annuel moyen, calculé cette fois sur base du cours de Bourse (€ 54,50 au 29/12/2006) s'élève quant à lui au niveau appréciable de 12,30% depuis le lancement de votre Sicafi en juin 1999.

Votre Conseil d'administration reste confiant dans l'avenir du secteur de l'immobilier résidentiel. 81,14% du portefeuille immobilier de la Sicafi est situé 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, de celle d'administrations publiques et d'organisations internationales, qui concourent de manière régulière à la croissance économique de la Région et à ses besoins en termes de logement.

Par ailleurs le Conseil est heureux de pouvoir proposer à la prochaine Assemblée générale la nomination de Monsieur Guillaume Botermans en qualité d'administrateur et le renouvellement du mandat de Monsieur André Clybouw en qualité de Commissaire, chaque fois pour une nouvelle durée de trois ans, ces deux mandats venant dès lors à expiration à l'Assemblée générale qui sera amenée à se prononcer sur les comptes de l'exercice 2009.

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, facteurs qui ont contribué de manière importante à l'obtention des résultats de Home Invest Belgium au cours de l'exercice écoulé.

Bruxelles, le 4 avril 2007

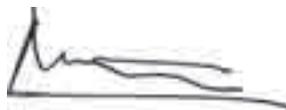
Philippe Gosse
Administrateur



Gaëtan Hannecart
Administrateur



Xavier Mertens
Administrateur délégué



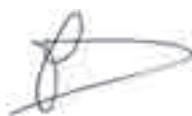
Michel Pleeck
Président du Conseil d'administration



Thierry Rousselle
Représentant permanent de la S.A. Transga
Administrateur



Ghislaine Darquennes-Strauven
Administrateur



Guillaume Botermans²
Administrateur



¹ Le return tient compte tant des dividendes distribués que de l'accroissement de valeur, ce dernier élément étant calculé soit sur base de l'évolution de la valeur nette d'inventaire, soit sur base de celle du cours de bourse.

² Coopté à partir du 15 juin 2006.



III

RAPPORT DE GESTION

III RAPPORT DE GESTION

1. PROFIL

Home Invest Belgium est la première Sicafi résidentielle d'initiative privée du pays. Investie à plus de 81% en immeubles de logement à part entière – maisons d'habitation et appartements –, elle est considérée comme une des principales références parmi les organismes de placement collectif en immobilier résidentiel belge.

A cet égard, l'action Home Invest Belgium peut constituer un investissement intéressant pour différents types d'investisseurs :

- Pour les propriétaires immobiliers

Home Invest Belgium propose une solution idéale à tous ceux qui sont séduits par l'investissement immobilier résidentiel et qui souhaitent bénéficier des avantages, notamment fiscaux, qu'un apport d'immeubles résidentiels en Sicafi peut générer, tout en évitant les soucis liés à la lourdeur de la gestion quotidienne.

- Pour les investisseurs privés

Home Invest Belgium apporte une réponse adéquate aux investisseurs privés qui, attirés par l'immobilier indirect, ne trouvent pas de diversification suffisante parmi les certificats immobiliers et les autres Sicafis existantes, qui sont presque tous consacrés aux immeubles à usage professionnel.

- Pour les investisseurs institutionnels

Home Invest Belgium s'adresse également aux investisseurs institutionnels qui souhaitent, par la voie indirecte, opérer un retour vers l'immobilier de logement, mais ne souhaitent pas investir dans des équipes spécialisées pour en assurer une gestion professionnelle.

- Pour les investisseurs en général

Enfin, Home Invest Belgium cible l'investisseur en général, quelle que soit sa personnalité juridique, qui souhaite diversifier son portefeuille et disposer d'un placement à rendement direct appréciable, avec des perspectives de croissance régulière, tout en réduisant sensiblement son risque, compte tenu du nombre très élevé de baux, de l'âge moyen assez jeune du portefeuille et du professionnalisme de la gestion.

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 a le statut fiscal d'une Sicafi et bénéficie donc d'un régime d'imposition favorable.

Fortis Banque et ING Belgique en ont été les promoteurs.

Fortis Banque agit en tant que banque dépositaire et ING Belgique comme banque dépositaire déléguée.

L'évaluation du portefeuille immobilier est confiée à un expert immobilier indépendant, la S.A. Winssinger & Associés.

Les actions de Home Invest Belgium sont cotées au marché continu de EURONEXT Brussels¹, la Sicafi ayant signé un contrat d'animation du titre avec ING Financial Markets, son « liquidity provider ».

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 « 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 Sicafis immobilières résidentielles, à savoir actuellement:

- 60% minimum en immeubles d'habitation en Belgique
- 20% maximum par ensemble immobilier²
- 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 sécurité, tant du point de vue technique (pas de risque de travaux de rénovation à court terme) que 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 (ex : proximité des transports en commun, maisons situées dans un clos...)
- la pérennité des matériaux et de l'architecture (ex : style indémodable).

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.

¹ Au marché du double fixing jusqu'au 12 janvier 2007.

² Des dérogations peuvent être accordées par la CBFA dans certains cas.

A ce jour, aucune dérogation n'a été demandée.

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

Enfin, au niveau géographique, la Région de Bruxelles-Capitale reste l'axe d'investissement prioritaire, les autres villes importantes entrant également en ligne de compte, pour autant qu'elles soient en expansion et situées dans une région connaissant une situation économique saine.

3. RÉTROSPECTIVE 1999-2006

Dès son lancement en juin 1999, Home Invest Belgium s'est profilée comme exerçant le métier d'investisseur immobilier patrimonial, axé sur l'achat, la mise en location et la gestion de biens immobiliers en vue d'en maximiser le revenu net et le potentiel de plus-value.

3.1. LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

En sept ans et demi d'existence, la Sicafi a plus que triplé son portefeuille.

Quelques grandes réalisations sont à l'origine de cette croissance appréciable:

- la fusion avec la S.A. Mons Real Estate, propriétaire de 20 maisons unifamiliales à Ghlin (*Clos Saint-Géry*) en avril 2001
- la fusion avec la S.A. Les Résidences du Quartier Européen en mai 2002
- l'achat de l'immeuble *Cours Saint-Michel* en juillet 2002
- l'apport de trois immeubles détenus par le groupe AXA Belgium rémunéré en actions nouvelles de la Sicafi en décembre 2003
- l'achat clé sur porte du complexe *Giotto*, réceptionné en mars 2005
- la fusion avec la S.A. 205 Rue Belliard et la S.A. Patroonshuis au mois de mai 2005
- l'achat clé sur porte, en février 2006, de la *Résidence Colombus* en cours de construction à Jambes
- la fusion avec la S.A. Immobilière de Prince d'Orange au mois de mai 2006
- l'achat des actions de la S.A. Investim en septembre 2006.

3.2. LES PLUS-VALUES – PART DES PLUS-VALUES DANS LE RÉSULTAT

Le septième exercice de la Sicafi a une nouvelle fois confirmé le fait que l'immobilier résidentiel est générateur de plus-values. Celles-ci s'expliquent par de nombreux facteurs, notamment la croissance continue du nombre des ménages, la raréfaction des terrains à bâtir et des taux d'intérêt à un niveau historiquement très bas. L'importance de ces plus-values apparaît clairement à l'examen des résultats des sept premiers exercices, leur quote-part dans le résultat global pour l'actionnaire s'élevant, en moyenne, à près de 39% sur la période. Jusque fin 2005, ces plus-

values sont restées presque exclusivement latentes, le Conseil d'administration ayant privilégié la croissance du portefeuille. La vente par unités séparées de l'immeuble *Résidence La Pyramide* à Liège au cours de l'année 2006 a pour la première fois permis de dégager une plus-value réalisée significative, de € 0,5 million, somme qui vient renforcer de manière appréciable le bénéfice distribuable de l'exercice. Cette vente s'inscrit dans la stratégie, arrêtée en juin 2005 par le Conseil d'administration, de procéder, lorsque les circonstances sont favorables, à des arbitrages sur son portefeuille immobilier, en vue, d'une part de privilégier l'investissement dans des immeubles récents disposant d'une taille suffisante et, d'autre part de générer des plus-values effectivement réalisées de manière à renforcer le rendement direct pour l'actionnaire.

4. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

4.1. AUGMENTATION DE CAPITAL

En date du 16 octobre 2006, Home Invest Belgium clôturait avec succès l'augmentation de capital annoncée au début du mois de septembre. 619 380 actions nouvelles ont été souscrites dans ce cadre, au prix d'émission de € 51, les fonds propres statutaires de Home Invest Belgium étant ainsi augmentés de € 31,2 millions, avant déduction des frais d'émission s'élevant à € 0,6 million. Au 31 décembre 2006, les fonds propres consolidés s'élevaient ainsi à € 111,8 millions, par rapport à € 70,9 millions il y a douze mois, soit une croissance de plus de 57%. Cette augmentation significative peut être attribuée pour la plus grande partie à cette augmentation de capital, qui a permis de reconstituer une capacité d'emprunt appréciable s'élevant actuellement à maximum +/- € 218 millions, permettant de financer de nouvelles acquisitions, certaines sans doute à brève échéance, tout en maintenant un niveau d'endettement raisonnable.

4.2. INVESTISSEMENTS SIGNIFICATIFS AU COURS DE L'EXERCICE

1. L'acquisition en février 2006 d'un immeuble à appartements *Résidence Colombus* en cours de construction, Rue de l'Orjo à Jambes. L'immeuble comportera 18 appartements deux chambres et 33 appartements une chambre, pour un total de 3 740 m² locatifs, ainsi que 44 parkings extérieurs.

Il est fort bien situé dans la périphérie de la Ville de Namur, à proximité du centre de Jambes et bénéficie également d'excellents accès autoroutiers et de la proximité des gares de Jambes et de Namur.

L'investissement total en fin de chantier, tous frais et droits compris, devrait s'élever à maximum € 6 500 000 et, selon les prévisions actuelles, l'immeuble devrait générer une rentabilité brute de départ de +/- 5,60%, la rentabilité des douze premiers mois étant en outre garantie par le promoteur à concurrence de € 200 000 maximum.

La construction de cet immeuble se poursuit au rythme attendu et les opérations de réception provisoire du complexe devraient comme prévu se réaliser en trois phases au cours de l'année 2007.

2. Fusion avec la S.A Immobilière du Prince d'Orange :

Le premier semestre de l'exercice a vu la réalisation, en date du 22 mai 2006, de la fusion avec la S.A. Immobilière du Prince d'Orange, dont le portefeuille immobilier, d'une valeur d'investissement de € 5 250 000 au moment de la transaction, comporte principalement onze maisons unifamiliales récentes, à Uccle et à Waterloo. Elles sont regroupées sur trois sites, parmi lesquels un clos privé de six maisons à Waterloo.

Cette opération a contribué à la croissance appréciable des fonds propres de Home Invest Belgium au cours de l'exercice écoulé, à concurrence de € 3,8 millions, en contrepartie de l'émission de 76 000 nouvelles actions, émises au cours de € 50,32.

La rentabilité brute de départ sur le portefeuille immobilier s'élève à +/- 5,10% et devrait monter à +/- 5,60% après la revente du terrain à bâtir à Maransart prévue pour 2007.

3. Au mois d'août 2006, un immeuble mixte comportant 5 commerces, 8 appartements, 9 parkings intérieurs ainsi qu'une maison à usage de conciergerie, a pu être acquis au centre de 's Gravenwezel, à l'angle de la Wijnegemsesteenweg et de la Veldweg.

Cet immeuble de construction récente bénéficie d'une localisation exceptionnelle au centre d'une des communes les plus recherchées de la banlieue Nord-Est d'Anvers. Il a été acquis au prix de € 2,8 millions, frais d'acte inclus, dégageant ainsi un rendement brut de départ appréciable de +/- 5,81%.

4. Toujours au mois d'août 2006, Home Invest Belgium a procédé à l'acquisition d'un immeuble de 2 479 m² bruts hors sol sis au Quai de Compiègne 55 à Huy.

Il s'agit d'un immeuble conçu à l'origine comme immeuble résidentiel, mais bénéficiant d'un permis de bureau. Il est donné à bail pour une durée ferme de 5 ans à l'Etat belge, et est occupé par divers services locaux du Ministère des Finances. Compte tenu tant de sa conception d'origine que de sa localisation privilégiée le long de la Meuse, à 1,5 km du centre de la Ville, un retour vers une fonction résidentielle devrait pouvoir être réalisé à moindres frais en cas de non-reconduction du bail à son échéance.

Il a pu être acquis pour le prix de € 1,6 million, frais d'acte inclus, dégageant ainsi un rendement brut de départ de +/- 10,62%, avant prise en charge du précompte immobilier incombant au propriétaire.

5. En date du 18 septembre 2006, Home Invest Belgium procédait à l'acquisition des parts de la S.A. Investim, propriétaire d'un portefeuille immobilier principalement résidentiel.

Ce portefeuille bénéficie de localisations de grande qualité dans les communes de Woluwé Saint-Pierre, Etterbeek, Wetteren et Nieupoort. La valeur d'investissement de ces immeubles retenue dans le cadre de la transaction s'élève à € 8,8 millions,

le rendement brut de départ s'élevant ainsi à +/- 5,55%, rendement qui devrait monter à +/- 5,75% en cas de revente de deux terrains à bâtir à Wetteren.

6. Enfin, le 28 septembre 2006 Home Invest Belgium a conclu avec les sociétés Wilma Project Development et Axa Belgium un accord de principe, soumis à diverses conditions dont celle de l'obtention des permis requis, portant sur l'acquisition d'un complexe immobilier de +/- 4 369 m² locatifs, comportant 42 appartements, 44 caves et 42 emplacements de parking, à construire Boulevard du Souverain à Auderghem, entre les numéros 382 et 390, face au parc de Val Duchesse. Selon les prévisions actuelles la fin du chantier peut être attendue courant 2009, tandis que l'investissement total en fin de chantier devrait s'élever à +/- € 11,35 millions, intérêts et accessoires compris. La rentabilité brute de départ devrait être légèrement supérieure à +/- 5%, la Sicafi bénéficiant au surplus d'une garantie locative du promoteur plafonnée à € 285 000.

4.3. UN TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ

Dans le cadre d'un marché locatif qui reste relativement difficile, principalement dans le secteur haut de gamme, Home Invest Belgium a une nouvelle fois réussi à atteindre un taux d'occupation remarquable de 96,77% en moyenne sur l'ensemble de l'exercice, par rapport à 94,50% sur l'exercice 2004-2005 (de 19 mois) (hors Giotto), ce taux ayant en outre progressé régulièrement au cours de l'exercice.

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 et aux actions menées par son équipe de gestion, dédiée à la maximalisation du rendement locatif.

4.4. VENTE DE LA RÉSIDENCE « LA PYRAMIDE » À LIÈGE

Comme indiqué ci-avant, la vente par unités séparées de la plus grande partie de l'immeuble Résidence La Pyramide à Liège au cours de l'exercice 2006 a pu être réalisée avec succès, dégageant dès à présent une plus-value réalisée significative, de € 0,5 million, par rapport à la juste valeur.

Par rapport à ladite juste valeur des unités vendues, cette plus-value représente un bénéfice de +/- 34%, démontrant ainsi de manière éclatante la capacité de Home Invest Belgium de créer de la valeur pour ses actionnaires.

En fin d'exercice, un appartement, un emplacement de garage et un box restaient à vendre. Ces actifs restants devraient être vendus à leur tour au cours de l'exercice 2007.

4.5. COMPTES CONSOLIDÉS - APPLICATION DU RÉFÉRENTIEL IFRS

Enfin, pour la première fois Home Invest Belgium publie des comptes annuels consolidés, englobant ceux de ses deux filiales S.A. Home Invest Management et S.A. Investim.

De même les comptes annuels de l'exercice 2006 font pour

la première fois application des critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les « International Financial Reporting standards » (« IFRS »), avec toutefois une information comparative pour les douze derniers mois de l'exercice prolongé 2004/2005 clôturé au 31 décembre 2005. Les implications de ces retraitements sur les capitaux propres au 1er janvier 2005, au 30 juin 2005 et à la clôture annuelle au 31 décembre 2005 sont exposés de manière détaillée ci-après dans le chapitre « Rapport Financier ».

5. SYNTHÈSE DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS (IFRS)

(voir aussi le chapitre VI. Rapport Financier)

5.1. SCHÉMA DE PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2006

Les comptes de l'exercice 2006 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.

Pour les besoins de l'information financière comparative, les comptes de l'exercice 2004-2005 ont été retraités à partir du 1er janvier 2005, de manière à permettre la comparaison avec la publication des comptes trimestriels, semestriels et annuels de l'exercice 2006.



5.2. BILANS 2005-2006

En €	31/12/2006	31/12/2005
Actif		(du 01/01 au 31/12/2005)
I. Actifs non courants	147 487 004	120 804 536
B. Immobilisations incorporelles	9 099	12 971
C. Immeubles de placement	140 839 490	116 463 261
D. Projets de développement	4 391 465	2 346 620
E. Autres immobilisations corporelles	32 651	57 457
F. Actifs financiers non courants	595 877	234 454
G. Créances de location financement	1 618 422	1 689 773
II. Actifs courants	3 078 816	4 422 895
A. Actifs détenus en vue de la vente	92 287	1 643 556
C. Créances de location financement	71 351	66 708
D. Créances commerciales	352 284	356 829
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 231 058	1 600 366
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 308 266	547 597
G. Comptes de régularisation	23 570	207 839
Total de l'actif	150 565 820	125 227 431

Capitaux propres et passif	31/12/2006	31/12/2005
		(du 01/01 au 31/12/2005)
Capitaux propres	111 762 543	70 897 688
A. Capital	59 450 772	41 958 210
B. Prime d'émission	19 093 664	5 002 087
C. Actions propres rachetées (-)		-260 737
D. Réserves	41 038 171	31 725 206
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	1 898 607	1 386 979
E.2. Résultat de l'exercice en cours	2 006 491	1 975 660
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-12 307 291	-10 833 007
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	582 130	-56 710
Passifs	38 803 277	54 329 743
I. Passifs non courants	35 033 000	49 600 493
B. Dettes financières non courantes	35 033 000	49 272 361
C. Autres passifs financiers non courants		328 132
II. Passifs courants	3 770 277	4 729 250
B. Dettes financières courantes	1 496 920	389 654
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 968 798	3 985 345
E. Autres passifs courants	174 066	186 743
F. Comptes de régularisation	130 493	167 508
Total des Capitaux propres et du passif	150 565 820	125 227 431

5.3. COMMENTAIRES SUR LE BILAN 2006

5.3.1. ACTIF

Les **immobilisations incorporelles** s'élèvent à € 0,01 million et se rapportent à l'investissement dans le logiciel spécialisé WinIris.

Durant l'exercice, la **juste valeur des immeubles de placement** a été portée de € 116,5 millions à € 140,8 millions, principalement grâce à la conclusion des opérations suivantes :

- le transfert à la société, par voie de fusion au mois de mai 2006, des immeubles de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange, dont la juste valeur en fin d'exercice s'élève à € 5,5 millions
- l'acquisition au mois d'août 2006 de l'immeuble Wiezelo, dont la juste valeur en fin d'exercice s'élève à € 2,8 millions
- l'acquisition au mois d'août 2006 de l'immeuble Quai de Compiègne, dont la juste valeur en fin d'exercice s'élève à € 1,6 million
- l'acquisition en septembre 2006 des parts de la S.A. Investim, dont la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève en fin d'exercice à € 8,7 millions
- divers travaux de rénovation, pour la somme de € 0,8 million, le solde provenant des ajustements de valeur des immeubles du portefeuille comptabilisés en cours d'exercice.

Rappelons que 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.

Les **projets de développement** s'élèvent à la somme de € 4,4 millions, contre € 2,3 millions l'an passé, et correspondent aux sommes déjà investies dans le cadre de la construction de la Résidence Colombus.

Les **actifs financiers non courants** se montent à € 0,6 millions et correspondent majoritairement à la valeur des produits de couverture.

Les **créances de location financement** correspondent à la valeur des créances découlant des contrats d'emphytéose et de leasing immobilier 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** se réduit à € 0,09 million, par rapport à € 1,6 million l'an passé, l'immeuble Résidence La Pyramide ayant été vendu pour la plus grande partie.

Les **créances commerciales** correspondent principalement aux créances de loyers sur les immeubles de placement. Leur montant est stable par rapport à leur niveau fin 2005, et représente moins de 4% des loyers facturés en 2006, signe de la qualité des locataires de la Sicafi et de la gestion des encaissements.

Les **créances fiscales et autres actifs courants** comprennent des créances fiscales (PM sur les bonis de liquidation ; versements anticipés excédentaires) pour € 0,8 million, le solde étant composé des fonds avancés à différentes copropriétés. Les créances fiscales sont en nette diminution par rapport à l'an passé, en raison de la réception de divers avertissements extraits-de-rôle début 2006 ayant entraîné la reclassification en dettes des versements anticipés correspondants.

La **trésorerie et les équivalents de trésorerie** s'élève à la somme de € 1,3 million par rapport à € 0,5 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.

A noter qu'à la date du 31 décembre 2006, la Sicafi possède en outre des possibilités de reprise d'encours sur différentes lignes de crédit pour un montant de € 7,4 millions.

Les **comptes de régularisation** s'élèvent à € 0,02 million par rapport à € 0,2 million l'an passé.

5.3.2. PASSIF

Au 31 décembre 2006, le capital est représenté par **2 167 833 actions**.

Au cours de l'exercice écoulé le montant du **capital** a été augmenté une première fois à concurrence de € 0,9 million à l'occasion de la fusion par absorption de la S.A. Immobilière du prince d'Orange, et une deuxième fois, à concurrence de € 17,1 millions, dans le cadre de l'augmentation de capital par souscription en espèces clôturée en octobre 2006. A noter que conformément aux normes IFRS, les frais exposés par la Sicafi dans le cadre de cette augmentation de capital, soit € 0,6 million ont été portés en diminution du capital.

La **prime d'émission** est quant à elle passée de € 5 millions à € 19,1 millions, une partie significative de l'augmentation de capital précitée ayant été comptabilisée dans ce poste.

Les **réserves** se montent à € 41 millions par rapport à € 31,7 millions l'an passé, elles aussi en croissance significative. Cette croissance provient à concurrence de € 2,7 millions de l'intégration par voie de fusion ou de consolidation des différents postes de réserves des sociétés Immobilière du Prince d'Orange et Investim, tandis que le solde de € 6,6 millions 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 € 1,9 million par rapport à € 1,4 million l'an passé. Ils correspondent ainsi à € 0,88 par action, soit plus du tiers du dividende de € 2,28 annoncé pour 2007. Cette augmentation

s'explique par l'ajout du résultat 2005 à concurrence de € 0,09 million et par les opérations de fusion et de regroupement pour € 0,4 million.

Quant au **résultat de l'exercice en cours**, il s'élève à € 2,0 million. Il correspond au résultat distribuable de l'exercice, soit € 4,6 millions, diminué de l'acompte sur dividende de € 1,68 par action payé en septembre 2006, soit au total € 2,6 millions. Le solde de dividende payable à partir du 11 mai 2007 s'élève à € 1,2 million, soit € 0,56 par action. La distribution bénéficiaire totale de l'exercice sous revue s'élèvera ainsi à € 2,24 par action, tandis que le résultat distribuable totalise € 2,68 par action.

Le poste **impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés** se monte à € 12,3 millions par rapport à € 10,8 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 nette diminution, à € 35 millions par rapport à € 49,3 millions l'an passé, et ce malgré la croissance significative du portefeuille immobilier en 2006. Ce résultat a pu être atteint grâce à l'augmentation de capital clôturée en octobre 2006, et dont l'intégralité du produit a été utilisé en diminution de l'endettement.

Les **dettes financières courantes** s'établissent à € 1,5 million contre € 0,4 million. Elles sont en croissance par rapport à la situation à la fin de l'exercice précédent en raison du regroupement du crédit d'investissement conclu par Investim.

Les **dettes commerciales et autres dettes courantes** se montent à € 2 millions, par rapport à € 4 millions l'an passé. Elles correspondent à des dettes fournisseurs à concurrence de € 0,3 million, des loyers perçus d'avance des locataires à concurrence de € 0,2 million, des dettes fiscales pour € 0,1 million et enfin des dettes d'exit tax pour un montant de € 1,4 million.

Les **autres passifs courants** sont de € 0,2 million et correspondent uniquement aux dividendes antérieurs non encore réclamés par les actionnaires.

Les **comptes de régularisation** de € 0,1 million comprennent principalement la quote-part des loyers émis et afférents à l'exercice futur.



5.4. RÉSULTATS 2005-2006

En €	31/12/2006	31/12/2005 (du 01/01 au 31/12/2005)
I. Revenus locatifs	8 986 350	7 401 660
III. Charges relatives à la location	-12 974	-71 120
RESULTAT LOCATIF NET	8 973 376	7 330 540
IV. Récupération de charges immobilières	40 094	57 466
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	299 707	275 316
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-813 486	-741 972
RESULTAT IMMOBILIER	8 499 690	6 921 350
IX. Frais techniques	-978 014	-792 041
X. Frais commerciaux	-293 571	-251 489
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-85 546	-67 318
XII. Frais de gestion immobilière	-785 537	-702 507
CHARGES IMMOBILIERES	-2 142 668	-1 813 355
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6 357 022	5 107 995
XIV. Frais généraux de la société	-490 566	-347 034
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		193 541
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5 866 456	4 954 501
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	514 647	
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 153 500	5 780 470
RESULTAT D'EXPLOITATION	11 534 604	10 734 971
XIX. Revenus financiers	257 856	124 850
XX. Charges d'intérêts	-1 961 460	-1 612 348
XXI. Autres charges financières	-60 757	-94 203
RESULTAT FINANCIER	-1 764 361	-1 581 701
RESULTAT AVANT IMPOT	9 770 243	9 153 270
XXII. Impôt des sociétés	-27 814	-26 258
XXIII. Exit Tax	-5 054	
IMPOTS	-32 868	-26 258
RESULTAT NET	9 737 374	9 127 012
Résultat distribuable selon A.R. du 21 juin 2006	4 569 239	3 394 320
Résultat distribuable par action	2,68	2,31
Dividende par action	2,24	2,19

5.5. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS 2006

5.5.1. LE RÉSULTAT LOCATIF NET

Les **revenus locatifs** se montent à € 9 millions par rapport à € 7,4 millions en 2005. Cette fort belle progression de 21% peut être attribuée principalement à l'entrée dans le portefeuille de la Sicafi en cours d'exercice des immeubles de 's Gravenwezel et Huy, ainsi que ceux des sociétés Immobilière du Prince d'Orange et Investim. A noter que seuls les immeubles de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange ont eu un effet en année pleine.

Les **charges relatives** à la location sont négligeables (€ 0,01 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 € 9 millions par rapport à € 7,3 millions l'an passé.

5.5.2. 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 € 0,8 million, en légère croissance par rapport à 2005. Une partie de ces précomptes s'élevant à € 0,2 million à toutefois pu être répercutée auprès des locataires conformément à la réglementation applicable.

En conséquence, le **résultat immobilier** est de € 8,5 millions, contre € 6,9 millions précédemment, en croissance de 22,8%.

5.5.3. 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, par rapport à € 0,8 million l'an passé et présentent une croissance proportionnelle à celle du portefeuille immobilier de placement.

Les **frais commerciaux** se sont élevés à € 0,3 million, quasi inchangés 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.

Les **charges locatives et taxes sur immeubles non loués** reprennent les charges que la Sicafi doit supporter lors de vacances locatives. Ils sont donc fonction du vide locatif et s'élèvent à € 0,09 million par rapport à € 0,07 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 € 0,8 million par rapport à € 0,7 million l'exercice passé.

Les **charges immobilières** totalisent ainsi € 2,1 millions par rapport à € 1,8 million l'an passé, et présentent ainsi une croissance globale de 18%.

5.5.4. LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Le **résultat d'exploitation des immeubles** se monte dès lors à € 6,4 millions en 2006 par rapport à € 5,1 millions en 2005, démontrant une croissance significative de plus de 24%.

5.5.5. LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Les **frais généraux de la société** concernent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation immobilière. Elles comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse (Euronext Brussels, autorités de contrôle, taxe d'abonnement), pour un total de € 0,02 million en 2006 et 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, pour un total de € 0,5 million.

Il n'y a pas eu d'**autres revenus et charges d'exploitation** en 2006, contre € 0,2 million en 2005 (régularisation d'un excédent de provisions).

Il en résulte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à € 5,9 millions par rapport à € 5 millions l'an passé, en croissance de 18,4%.

5.5.6. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le **résultat sur portefeuille** s'élève à € 5,7 millions par rapport à € 5,8 millions l'an passé.

Ce résultat se décompose entre d'une part le **résultat sur vente d'immeubles de placement** de € 0,5 million, réalisé dans le cadre de la vente de l'immeuble Résidence La Pyramide, contre rien l'an passé, et d'autre part la **variation de la juste valeur des immeubles de placement** qui totalise € 5,2 millions par rapport à € 5,8 millions l'an passé. Cette rubrique représente la croissance latente nette de la valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium au cours de l'exercice passé, témoignant 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 cette rubrique est affectée aux réserves indisponibles et est dès lors intégrée aux fonds propres.

Ainsi le **résultat d'exploitation** s'élève à € 11,5 millions par rapport à € 10,7 millions l'an passé.

5.5.7. LE RÉSULTAT FINANCIER

Les **revenus financiers** se sont élevés à € 0,3 million, contre € 0,1 million l'an passé.

Quant aux **charges d'intérêt**, elles totalisent € 2 millions, contre € 1,6 million l'an passé, en croissance de 21% par rapport à 2005, en raison de la croissance des immeubles de placement et de la hausse des taux d'intérêt en 2006. Ces charges devraient se réduire en 2007 à la suite de la diminution sensible de l'endettement de la Sicafi.

Les **autres charges financières** de € 0,06 million par rapport à € 0,09 million l'an passé, correspondent principalement aux honoraires payés aux banquiers pour le service financier.

En conséquence, le **résultat financier** (négatif) s'élève à -€ 1,8 million contre -€ 1,6 million l'an passé.

5.5.8. LE RÉSULTAT NET

Le **résultat avant impôts** se monte à € 9,8 millions, contre

€ 9,2 millions en 2005, tandis que le **résultat net après impôts** est de € 9,7 millions contre € 9,1 millions en 2005, en croissance de 6,7%.

5.6. AFFECTATION DU BÉNÉFICE

Après affectation des plus-values latentes nettes à un compte de réserve indisponible, le **bénéfice distribuable** s'élève ainsi à € 4,6 millions par rapport à € 3,3 millions pour 2005, et donc en croissance de 34,6%.

Il se rapporte cependant à un nombre moyen d'actions en croissance de 15,8%, compte tenu du fait que les nouvelles actions attribuées dans le cadre la fusion avec la S.A. Immobilière du Prince d'Orange ont jouissance à partir du 1er janvier 2006, tandis que les 619 380 actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital par souscription en espèces ont jouissance à partir du 1er octobre 2006.

Conformément à l'article 119, §4 de la loi du 4 décembre 1990, dite « Loi sur les opérations financières et les marchés financiers », 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
€ 792 503,96
- de distribuer au titre de **rémunération du capital** un dividende de
€ 3 815 387,52

TOTAL : € 4 607 891,48

Compte tenu du paiement, au mois de septembre 2006, d'un acompte sur dividende de € 1,68 par action aux 1 548 453 actions existantes, il est proposé à l'assemblée générale de distribuer un **solde de dividende** de € 0,56 par action aux 2 167 833 actions de la société en circulation au 31 décembre 2006. La distribution bénéficiaire pour l'exercice 2006 s'élèverait ainsi à € 2,24 par action, comme annoncé l'an passé.

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

Il sera payable à partir du 11 mai 2007 contre remise du coupon n° 10 détaché des actions au porteur aux guichets de Fortis Banque et de ING Belgique, et par virement automatique sous valeur jour pour les actionnaires nominatifs.

5.7. RÉCONCILIATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVEC LA RUBRIQUE E.2. DU BILAN

- résultat net	€ 9 737 374,31
- variation de la juste valeur des immeubles	€ -5 153 500,44
SOLDE	€ 4 583 873,87
Somme répartie comme suit:	
- dividende intermédiaire	€ 2 598 970,88
- plus-value sur vente d'actions	
Home Invest Belgium en autocontrol	€ -21 587,46
- poste E.2. du bilan	€ 2 006 490,45

5.8. 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. Investim, détenues depuis le 18 septembre 2006 à raison de 94,9% par Home Invest Belgium et de 5,1% par Home Invest Management. Comme signalé ci-dessus les résultats de ces deux sociétés ont été consolidés dans les résultats de Home Invest Belgium.

5.9. HONORAIRES DU COMMISSAIRE

Le Commissaire a bénéficié d'honoraires s'élevant à € 12 027 TVAC pour la certification des comptes annuels et la revue des comptes semestriels, tandis que ses prestations complémentaires ont fait l'objet de facturations distinctes qui se sont élevées à € 14 883 TVAC.

5.10. 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.

5.11. 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 2006.

6. CONFLITS D'INTÉRÊT – PROCÈS-VERBAUX

Au cours de l'exercice 2006, trois transactions, pouvant donner lieu à des conflits d'intérêt au sens de l'article 523 du Code des sociétés ou du Code belge de gouvernance d'entreprise ont été conclues :

- l'acquisition au mois d'août 2006 de l'immeuble Quai de Compiègne 55 à Huy, vendu par Axa Belgium,
- la signature au mois de septembre 2006 d'un accord de principe avec les sociétés Wilma Project Development et Axa Belgium,

- la signature en septembre 2006 d'un accord avec Fortis Banque et ING Belgium en vue de la réalisation de l'augmentation de capital.

Il a été fait application des dispositions en matière de conflits d'intérêt dans chacune de ces trois opérations. Conformément au prescrit de l'article 523 du Code des sociétés, le texte des procès-verbaux du Conseil relatifs à ces opérations est repris ci-après :

6.1. PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 MAI 2006 À 11H30 :

« Achat d'un immeuble Quai de Compiègne 55 à Huy

Conformément aux dispositions du droit des sociétés en matière de conflits d'intérêt Monsieur Thierry Rousselle a informé les membres du Conseil d'administration, ainsi que le Commissaire, de la possibilité qu'il existe dans son chef un intérêt patrimonial qui serait en conflit avec celui de la société. Monsieur Rousselle, absent, ne participe donc pas aux débats.

1. Description de la transaction envisagée :

La transaction envisagée porte sur l'achat de l'immeuble sis au Quai de Compiègne 55 à Huy pour le prix de EUR 1 450 000 hors frais.

2. Raison pour laquelle Monsieur Thierry Rousselle a un conflit d'intérêt :

Compte tenu de sa qualité de Directeur des Placements Immobiliers de AXA Belgium, Monsieur Thierry Rousselle a estimé qu'il y avait un risque tenu de conflit d'intérêts de nature patrimoniale dans son chef, et la Société a en conséquence décidé de faire application de l'article 523 du Code des Sociétés.

3. Justification de la transaction :

Après discussion, le Conseil d'administration estime que les éléments ci-après plaident en faveur de la transaction envisagée:

1/ Il y a en premier lieu le fait que l'immeuble en question est loué par bail ferme de 5 ans, renouvelable par périodes successives de 1 an, à la Régie des Bâtiments, pour y héberger différents services locaux du Ministère des Finances.

L'immeuble bénéficie de sa localisation aisément accessible, à +/- 1,5 km du centre ville, et d'excellentes facilités de parking en voirie en face de l'immeuble.

2/ A l'expiration de la période de 5 ans, et sauf prolongation ou renouvellement du bail avec la Régie des Bâtiments, les étages de l'immeuble seront aisément reconvertibles en appartements, la conception de base des étages permettant une transformation en appartements sans exposer trop de frais. Ces appartements bénéficieraient d'une exposition plein sud et d'une vue directe sur la Meuse.

3/ La rentabilité brute de départ dégagée par cette opération s'élèvera au taux appréciable de +/- 10,5% (+/- 10% après prise en charge du précompte immobilier).

En cas de transformation ultérieure de l'immeuble en immeuble résidentiel, la prise en charge des travaux de rénovation devrait permettre de dégager une rentabilité normale pour un immeuble résidentiel qui aura profité entretemps d'une profonde rénovation.

4. Conséquences patrimoniales pour la société

Le Conseil d'administration estime que l'intégration de cet immeuble au sein du patrimoine de Home Invest Belgium aura les effets patrimoniaux suivants :

- d'une part, pendant les 5 ans à venir, voire plus longtemps en cas de poursuite du bail avec la Régie des Bâtiments, un effet relatif significatif sur les résultats de la Sicafi,
- d'autre part, en cas de transformation à terme en immeuble résidentiel, des investissements significatifs (à activer) dans un programme de rénovation, la rentabilité retombant alors à un niveau normal pour un immeuble résidentiel rénové.

Le Conseil estime que globalement les effets patrimoniaux de cet investissement pour la Société sont positifs.

5. Décision

En conséquence le Conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents, approuve la conclusion de la transaction aux conditions précitées ».

6.2. PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2 AOÛT 2006 À 17H30

« Achat d'un immeuble à construire à Woluwé Saint-Pierre

Conformément aux dispositions du droit des sociétés en matière de conflits d'intérêt et subsidiairement de la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Sicafi, Messieurs Gaëtan Hannecart et Thierry Rousselle ont informé les membres du Conseil d'administration, ainsi que le Commissaire, de la possibilité qu'il existe dans leur chef un intérêt patrimonial qui serait en conflit avec celui de la société. Messieurs Hannecart et Rousselle sont donc absents et ne participent pas aux débats.

1. Description de la transaction envisagée :

La transaction envisagée porte sur l'achat d'un complexe immobilier à construire au Boulevard du Souverain à Woluwé Saint-Pierre. Après finition le complexe devrait comporter un sous-sol commun et trois immeubles à appartements, le tout devant totaliser 42 parkings et 42 appartements, pour une surface locative de +/- 4 428m² locatifs.

Un permis de bâtir devrait être introduit sous peu, et le projet ainsi que les surfaces définitives sont donc encore susceptibles de modifications mineures.

Sur base du projet actuel le complexe immobilier à construire sera acheté par Home Invest Belgium au prix de EUR 9 200 000 hors frais, soit +/- EUR 11 350 000 tous frais inclus. Le prix est payable à la réception provisoire de l'immeuble, et comprend une garantie locative de Wilma Project Development à concurrence d'un montant total de maximum EUR 285 000.

Sur ces bases le projet devrait générer une rentabilité immédiate légèrement supérieure à 5%.

2. Raison pour laquelle Messieurs Hannecart et Rousselle ont un conflit d'intérêt :

Le projet sera développé par la S.A. Wilma Project Development, filiale à 100% du groupe Matexi, dont Monsieur G. Hannecart est administrateur délégué.

Il sera développé sur un terrain appartenant à la S.A. Axa Belgium, dont Monsieur Rousselle est Directeur des Placements Immobiliers.

En conséquence, Axa Belgium interviendra à la transaction en qualité de vendeur du terrain grevé d'un droit de superficie en faveur de Wilma Project Development, et cette dernière en qualité de vendeur dudit droit de superficie et des constructions.

Compte tenu de leurs fonctions respectives, Messieurs Gaëtan Hannecart et Thierry Rousselle ont estimé qu'il y avait un risque de conflit d'intérêts de nature patrimoniale dans leur chef, et la Société a en conséquence décidé de faire application de l'article 523 du Code des Sociétés.

3. Justification de la transaction :

Après discussion, le Conseil d'administration estime que les éléments ci-après plaident en faveur de la transaction envisagée:

- 1/ Il y a en premier lieu la très grande qualité de la localisation du complexe immobilier à développer, le long d'une des artères de grand standing de l'agglomération bruxelloise, pratiquement en face du château de Val Duchesse, et bénéficiant d'un accès piéton direct avec la « promenade verte » et le parc des Etangs Mellaerts. Le complexe immobilier bénéficie en outre d'excellents accès vers le centre ville, tant en voiture qu'au moyen des transports en commun.
- 2/ Le complexe immobilier à développer pourra par ailleurs tirer profit d'une conception de grande qualité, avec de spacieuses terrasses à l'arrière. Les matériaux et finitions seront en adéquation avec le standing de l'immeuble, tout en permettant d'assurer une bonne tenue dans le temps. Une attention particulière sera portée à l'isolation phonique de l'immeuble.
- 3/ La rentabilité brute de départ dégagée par cette opération devrait être légèrement supérieure à 5%, ce qui constitue un résultat appréciable compte tenu de la qualité de la localisation, le vide locatif prévisible étant par ailleurs largement couvert au

moyen d'une garantie locative plafonnée à EUR 285.000.

4. Conséquences patrimoniales pour la société

Le Conseil d'administration estime que l'intégration de ce complexe immobilier au sein du patrimoine de Home Invest Belgium aura les effets patrimoniaux suivants :

- d'une part, un impact totalement neutre jusque +/- juin 2009, période normalement prévisible pour la mise au point définitive du projet, l'obtention des permis requis et la période de construction,
- ensuite, une contribution positive aux résultats opérationnels de la Sicafi, tout en permettant de générer de belles plus-values. Le Conseil estime donc que les effets patrimoniaux de cet investissement pour la Société sont positifs.

5. Décision

En conséquence, le Conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents, approuve la conclusion de la transaction aux conditions précitées. »

6.3. PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 31 AOÛT 2006 À 17H35 :

« L'AN DEUX MILLE SIX, le trente et un août,

Devant Nous, Maître Louis-Philippe Marcelis, Notaire associé de résidence à Bruxelles,

A Etterbeek (B-1040 Bruxelles), avenue Commandant Lothaire, 16-18, au siège social,

s'est réuni le Conseil d'administration de :

« HOME INVEST BELGIUM », Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge (SICAFI), société anonyme ayant son siège social à Etterbeek (B-1040 Bruxelles), avenue Commandant Lothaire, 16-18, inscrite au registre national des personnes morales sous le numéro 0 420.767.885.

Constituée sous la dénomination « Philadelphia » suivant acte reçu par Maître Daniel Pauporté, Notaire à Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt, publié aux An-nexes au Moniteur belge du douze juillet mil neuf cent quatre-vingt, sous le numéro 1435-3.

Dont les statuts ont ensuite été modifiés :

- par procès-verbal dressé par Maître Bernard Dubois, Notaire à Temse, -le trente juin mil neuf cent quatre-vingt-trois, publié aux Annexes au Moniteur belge du seize juillet suivant, sous le numéro 1855-21;
- par procès-verbal dressé par Maître Bernard Dubois, Notaire à Temse, -le vingt-huit juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, sous le numéro 850724-17;
- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, -le treize avril mil neuf cent nonante-neuf, publié aux

Annexes au Moniteur belge du trente avril suivant sous le numéro 990430-142 (modification de la dénomination en «Home Invest»);

- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, -le quatre mai mil neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes au Moniteur belge du deux juin suivant sous le numéro 990602-099 (modification de la dénomination en «Home Invest Belgium»);

- par procès-verbal dressé de Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le seize juin mil neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt juillet suivant, sous le numéro

990720-719, contenant la constatation de la réalisation effective des conditions suspensives que tenait le procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, Notaire à Bruxelles, le premier juin mil neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt-trois juin suivant, sous le numéro 990623-459, ayant pour conséquence l'agrégation comme Sicaif Immobilière de droit belge ;

- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, notaire associé, et Maître Gérald Snyers d'Attenhoven, notaire à Bruxelles, le dix-neuf avril deux mille un, publié aux Annexes au Moniteur belge du trois mai suivant, sous le numéro 20010503-096;

- par procès-verbal dressé par Maître Eric Spruyt, notaire associé, et Maître Gilberte Raucq, notaire associé à Bruxelles, le trente et un mai deux mille deux, publié aux Annexes au Moniteur belge sous le numéro 20020627-217.

- par procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire associé, de résidence à Bruxelles, Maître Vincent Vronincks, à Ixelles, Maître Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode et Maître Jean-François Poelman, à Schaerbeek, le quinze décembre deux mille trois, publié aux Annexes au Moniteur belge du neuf janvier deux mille quatre, sous le numéro 04002548.

- suivant procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire associé, de résidence à Bruxelles, le douze mai deux mille cinq, publié aux Annexes au Moniteur belge du neuf juin suivant, sous les numéros 05081039 et 05081040.

- et pour la dernière fois, suivant acte reçu par le notaire Louis-Philippe Marcelis, prénommé, le vingt-deux mai deux mille six, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept juin suivant, sous les numéros 20060627/ 0103102 et 20060627/ 0103103.

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à dix-sept heures trente-cinq par Monsieur Philippe GOSSE.

Lequel nomme en qualité de secrétaire: Monsieur Xavier Mertens, Administrateur délégué

Convocations

Les convocations à la présente séance du Conseil ont été adressées aux administrateurs, conformément aux statuts ou au règlement d'ordre intérieur du Conseil, en date du vingt-huit août deux mille six.

Quorum

Sont présents :

- 1) Monsieur Michel PLEECK, Président du Conseil d'administration, domicilié avenue Chant d'Oiseaux 15, à 1310 La Hulpe
- 2) Monsieur Xavier MERTENS, administrateur-délégué, domicilié à (B-1933) Sterrebeek, Tramlaan, 204,
- 3) La société anonyme « TRANSGA » ayant son siège social à Watermael-Boitsfort (B-1170 Bruxelles), Boulevard du Souverain, 25, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise TVA BE 0403.309.568 / RPM Bruxelles, représentée par son représentant permanent, Monsieur Thierry ROUSSELLE, administrateur, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert (B-1200 Bruxelles), Avenue Paul Hymans 101/21,
- 4) Monsieur Guillaume BOTERMANS, administrateur, demeurant à Forest (B-1190 Bruxelles), avenue Molière, 177,
- 5) Monsieur Gaëtan HANNECART, administrateur, demeurant à B-9850 Nevele, Meirstraat, 7,
- 6) Monsieur Philippe GOSSE, administrateur, demeurant à B-4590 Ouffet, Himbe, 2.

Est excusée : Madame Ghislaine DARQUENNES, administrateur, demeurant à Uccle (B-1180 Bruxelles), rue du Coq, 41.

Constatation

En conséquence, conformément à l'article 16 des statuts, le Conseil constate qu'il est valablement constitué pour délibérer et prendre toutes décisions.

Exposé préalable - Procédure adoptée en application de l'article 523 du Code des sociétés (opposition d'intérêt), préalablement aux décisions ci-après.

Le Président déclare que Madame Ghislaine DARQUENNES et Monsieur Michel PLEECK, administrateurs de la présente société, ont préalablement communiqué en temps utile au Conseil d'administration que l'opération à l'ordre du jour pourrait entraîner un intérêt opposé de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du Code des sociétés et ce, en raison des liens qu'ils ont avec les personnes morales qui se proposent de garantir la bonne fin de l'opération d'augmentation de capital par souscription publique en espèces, objet du présent Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration confirme que cette situation lui est connue et qu'elle a été portée à la connaissance du Commissaire.

Monsieur Michel PLEECK et Madame Ghislaine DARQUENNES sont respectivement membres du personnel des départements concernés des sociétés anonymes ING Belgique (RPM Bruxelles 0403.200.393) et Fortis Banque (RPM Bruxelles 0403.199.702), qui agissent en qualité de « Joint Global Coordinators » et « Joint Bookrunners » dans le cadre de l'augmentation de capital projetée. On ne peut dès lors pas exclure que cette opération puisse avoir un impact indirect sur le niveau de leur rémunération.

Sur la base des considérations qui précèdent et pour autant que de besoin, la procédure de l'article 523 du Code des sociétés sera appliquée.

Pour le surplus, conformément à la Charte de Gouvernance d'Entreprise de HOME INVEST BELGIUM et de son Code de Conduite, les deux administrateurs concernés n'ont pas été et ne seront pas impliqués dans la négociation et la signature des différents contrats et dans le processus de détermination du prix d'émission et des autres termes et conditions relatifs à cette opération.

Etant donné que Madame Ghislaine DARQUENNES est excusée à la présente réunion, Monsieur Michel PLEECK se retire du présent Conseil d'administration et ne prendra pas part au vote, ce dont le notaire instrumentant a pris acte.

Le Conseil d'administration relève que, dans le cadre de la garantie de bonne fin donnée par les sociétés anonymes ING Belgique (RPM Bruxelles 0403.200.393) et Fortis Banque (RPM Bruxelles 0403.199.702), HOME INVEST BELGIUM consentira au paiement d'une commission composée d'un « Management Fee », d'un « Underwriting Fee » et d'un « Selling Fee », ce dernier étant mis directement à charge des souscripteurs.

Par conséquent, le montant total des commissions des banques précitées à charge de HOME INVEST BELGIUM s'élève à un virgule soixante-cinq pour cent (1,65%) du montant total de l'offre.

Après avoir examiné ce qui précède, les membres présents considèrent, à l'unanimité, que l'ensemble des décisions à l'ordre du jour concernent des opérations conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

Conformément au prescrit de l'article 523 du Code des sociétés, l'intégralité de ce procès-verbal sera reprise dans le rapport de gestion à établir en vue de l'assemblée appelée à se prononcer sur les comptes sociaux de l'exercice en cours.

Décisions

Le Conseil requiert le Notaire soussigné d'acter authentiquement, conformément à l'article 588 du Code des sociétés, les décisions suivantes prises dans le cadre du capital autorisé, en exécution des résolutions adoptées au cours de sa séance du deux août dernier. Etant rappelé :

- que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du vingt-deux mai deux mille six, suivant procès-verbal publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept juin suivant, sous les numéros 20060627/ 0103102 et 20060627/ 0103103, a autorisé le

Conseil d'administration, pour une période de cinq ans à dater de la publication de l'extrait de l'assemblée générale extraordinaire précitée (c'est-à-dire à partir du vingt-sept juin deux mille six), à augmenter le capital souscrit, en une ou plusieurs fois, à concurrence de quarante-deux millions huit cent septante trois mille quatre cent vingt-quatre euros treize cents (€ 42 873 424,13-) par émission d'actions ordinaires.

- que cette nouvelle autorisation n'a pas encore été utilisée à ce jour.

Première décision

En vertu du pouvoir conféré par l'article 6.2. des statuts, le Conseil d'administration décide, dans le cadre du capital autorisé qui lui a été conféré par l'assemblée générale extraordinaire du vingt-deux mai deux mille six et sous réserve de la réalisation de la condition suspensive prévue ci-après dans la deuxième décision, in fine :

- 1) d'augmenter le capital en espèces de maximum dix sept millions, cent quarante neuf mille trois cent trente six euros, quarante trois cents (17 149 336,43-), les primes d'émission éventuelles non comprises, pour le porter de quarante-deux millions, huit cent septante trois mille, quatre cent vingt-quatre euros treize cents (€ 42 873 424,13-) à soixante millions vingt deux mille sept cent soixante euros cinquante six cents (€ 60 022 760,56) maximum,
- 2) par l'émission de maximum six cent dix-neuf mille trois cent quatre-vingts (619 380) actions ordinaires, (ci-après « actions ») sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats de l'exercice en cours à compter du premier octobre deux mille six (coupon numéro 10 attaché), prorata temporis,
- 3) à souscrire en espèces et à libérer immédiatement intégralement au prix d'émission tel que déterminé ci-après.

La raison de cette décision et la description de l'utilisation des fonds est reprise en annexe, signée ne varietur par les membres présents du Conseil et nous, Notaire.

Deuxième décision

Le Conseil décide que :

- Prix d'émission

Le prix d'émission sera fixé le quinze septembre deux mille six, après clôture de la bourse, par deux administrateurs mandatés.

Ce prix sera basé d'une part sur la moyenne des cours de clôture de l'action Home Invest Belgium calculée tant pour les dix que pour les trente jours de bourse qui précèdent le dix-huit septembre deux mille six, et d'autre part sur la valeur nette d'inventaire calculée au trente et un août deux mille six, tous deux corrigés pour tenir compte du dividende intérimaire de un euro soixante-huit cents (€ 1,68-) payable le dix-huit septembre deux mille six, étant entendu que le prix d'émission retenu présentera une décote de maximum cinq pour cent (5%) par rapport à ces deux critères et

qu'il sera au minimum de quarante-huit euros (€ 48,00-) (bas de la fourchette) et au maximum de cinquante-deux euros (€ 52,00-) (haut de la fourchette) ;

Le prix fera l'objet d'un communiqué de presse le quinze septembre deux mille six et sera publié dans la presse financière le seize septembre deux mille six.

Le prix d'émission sera utilisé dans un premier temps pour assurer le paiement par les souscripteurs du « Selling fee » revenant aux sociétés anonymes ING Belgique (RPM Bruxelles 0403.200.393) et Fortis Banque (RPM Bruxelles 0403.199.702) et s'élevant au total à un virgule un pour cent (1,1%) du montant total de la souscription.

Le solde sera ensuite affecté au capital social sur base du pair comptable actuel des actions de la présente société, lequel est de vingt-sept euros virgule six mille huit cent septante-neuf (€ 27,6879-), tandis que le montant résiduel constituera une prime d'émission qui sera affectée à un compte indisponible « Prime d'émission » qui constituera à l'égal du capital social une garantie des tiers et ne pourra devenir disponible, sous réserve de la possibilité de son incorporation au capital, que conformément aux conditions stipulées par le Code des sociétés relatives à la modification des statuts.

- Exercice du droit de préférence

Les actionnaires pourront souscrire les nouvelles actions, avec droit de préférence et à titre irréductible, du dix-huit septembre au deux octobre deux mille six inclus, dans la proportion de deux 2 actions nouvelles pour cinq (5) actions anciennes détenues.

Le droit de préférence est matérialisé par le coupon n° 9 (neuf) de l'action. Les actionnaires nominatifs recevront des bons au porteur qui représentent leurs droits de préférence. Les coupons numéros 9 (neuf) détachés des actions seront cotés au premier marché d'Euronext Brussels du dix-huit septembre au deux octobre deux mille six.

L'avis de publication sera rédigé conformément à l'article 593 du Code des sociétés et publié huit jours au moins avant la date d'ouverture de la souscription.

Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits de préférence qui ne posséderaient pas au moment de la souscription un nombre suffisant d'actions anciennes pour obtenir un nombre entier d'actions nouvelles pourront se réunir pour exercer leurs droits de préférence, sans qu'il puisse, de ce fait, en résulter une souscription indivise, HOME INVEST BELGIUM ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

De plus, les actionnaires n'ayant pas le nombre exact de droits de préférence pour souscrire un nombre entier d'actions peuvent soit acheter les droits de préférence manquants pour obtenir une action complémentaire, soit vendre les rompus de droits.

- Droits de préférence non exercés

Les actionnaires qui n'auront pas fait usage de leur droit de préférence au plus tard le deux octobre deux mille six ne pourront plus s'en prévaloir après cette date. Les droits de préférence non exercés seront représentés par des scripts qui seront offerts en vente publique d'Euronext Brussels dans le plus bref délai après la clôture de la souscription et en principe le six octobre deux mille six. Le résultat de la souscription avec droit de préférence ainsi que le nombre de droits non exercés à vendre sous forme de scripts paraîtront dans la presse le quatre octobre deux mille six.

Les acheteurs de scripts pourront souscrire aux actions nouvelles restant disponibles pendant une seconde période allant du six octobre au onze octobre deux mille six inclus, et ce, au même prix et dans les mêmes proportions, que ceux auxquels les actionnaires actuels pourront souscrire dans le cadre de l'exercice de leur droit de souscription préférentielle.

Le résultat de la souscription avec scripts sera publié dans la presse le seize octobre deux mille six.

- Droits des actions nouvelles

Les actions nouvelles à émettre seront des actions ordinaires identiques aux actions existantes avec les mêmes droits et jouissance à partir du premier octobre deux mille six.

- Paiement

Le prix d'émission des actions nouvelles est stipulé payable :

- **pour les actions souscrites au moyen de droits de préférence** : sous date valeur cinq octobre deux mille six par débit en compte du souscripteur ;
- **pour les actions souscrites au moyen de scripts** : sous date valeur seize octobre deux mille six par débit en compte du souscripteur.

- Livraisons des actions

La livraison des actions est prévue le cinq octobre deux mille six pour les souscriptions avec droit de préférence et le seize octobre deux mille six pour les souscriptions avec scripts.

- Garantie de bonne fin

Les Banques ING Belgique et FORTIS Banque, préqualifiées, garantiront conjointement la bonne fin de la totalité de l'opération et s'engageront donc à faire souscrire ou, à défaut, à souscrire la totalité des actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à la clôture des périodes de souscription avec droits de préférence et avec scripts.

Elles se réserveront le droit de résilier la garantie de bonne fin si l'un des événements ci-après se produit entre la date de la signature du contrat de garantie, et au plus tard le seize octobre deux mille six, date de la constatation de la deuxième augmentation de capital :

- (i) suspension ou limitation significative des négociations des actions de HOME INVEST BELGIUM ou des actions en général sur les marchés de certaines bourses;
 - (ii) déclaration d'un moratoire général sur les activités bancaires commerciales par les autorités compétentes en Belgique ou dans certains autres pays ou interruption significative des activités bancaires commerciales ou des systèmes de règlement-livraison ou de compensation de titres en Belgique ou ailleurs;
 - (iii) l'indice BEL 20 baisse de plus de dix pour cent (10%) par rapport à son niveau le plus élevé depuis le lancement de l'offre;
 - (iv) la cotation des actions HOME INVEST BELGIUM a été suspendue et a subi d'importantes restrictions;
 - (v) l'indice Sicafi return de ING Belgique baisse de plus de dix pour cent (10%) par rapport à son niveau le plus élevé depuis le lancement de l'offre;
 - (vi) le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium baisse de plus de dix pour cent (10%) par rapport à son niveau le plus élevé depuis le lancement de l'offre;
 - (vii) le rendement de l'OLO sur dix (10) ans augmente au dessus de quatre virgule cinquante pour cent (4,5%) en brut;
 - (viii) déclenchement ou escalade d'hostilités, d'actes de terrorisme ou d'autres états d'urgence ou crises impliquant la Belgique et/ou certains autres pays; ou
 - (ix) tout changement significatif des conditions politiques, militaires, financières, économiques, monétaires ou sociales ou de régime fiscal ou des taux de change ou des contrôles des taux de change en Belgique ou ailleurs;
- pour autant que, selon l'avis raisonnable des banques ING Belgique et FORTIS Banque, ces événements soient susceptibles de compromettre de façon significative le succès de l'offre ou les transactions des actions de HOME INVEST BELGIUM dans les marchés secondaires.

Les commissions (en ce compris le Selling Fee de un virgule dix pour cent (1,1%) s'élèvent à deux virgule septante-cinq pour cent (2,75%) du montant de l'offre.

Cette garantie de bonne fin est reprise dans un « Underwriting Agreement » qui, à ce stade, n'est pas encore finalisé mais dont un projet a été communiqué aux administrateurs concomitamment à la convocation au présent Conseil d'administration.

- Condition suspensive de l'augmentation de capital

La réalisation effective de l'augmentation de capital susmentionnée sera constatée en deux temps, à l'issue de chaque période de souscription.

La première constatation aura lieu le cinq octobre deux mille six (ou aux alentours de cette date) et la seconde constatation aura lieu le seize octobre deux mille six (ou aux alentours de cette date).

La décision d'augmenter le capital a été prise sous la condition suspensive que les Joint Global Coordinators ne résilient pas leur garantie de bonne fin entre la date de signature du contrat de garantie (prévue pour le quinze septembre deux mille six) et le seize octobre deux mille six pour l'offre avec scripts, dans les circonstances décrites ci-avant (« Garantie de bonne fin »). HOME INVEST BELGIUM se réserve toutefois la possibilité de renoncer à cette condition suspensive.

Si une telle résiliation par les Joint Global Coordinators de leur garantie de bonne fin intervient dans le délai indiqué ci-dessus et pour autant que HOME INVEST BELGIUM ne renonce pas à invoquer la condition suspensive, l'augmentation de capital ne sera pas effectivement réalisée et, en conséquence, les souscripteurs seront déliés de leur souscription.

Par contre, au cas où les Joint Global Coordinators résilient leur contrat de bonne fin avant le seize octobre deux mille six mais après constatation de la première augmentation de capital (c'est-à-dire le cinq octobre deux mille six ou aux alentours de cette date), celle-ci restera évidemment acquise, et la condition suspensive ne portera que sur la deuxième augmentation de capital résultant de l'offre avec scripts.

- Note d'opération

Le Conseil d'administration approuve le texte du prospectus contenant, entre autres, la note d'opération qui a été communiquée aux administrateurs en annexe aux convocations au présent Conseil d'administration.

Troisième décision

Le Conseil d'administration décide d'apporter aux statuts la modification suivante, pour tenir compte de l'ensemble des décisions prises aux termes du présent conseil d'administration, à savoir :
Article 6.1 : le texte de cet article devra être modifié lors de l'acte ou des actes authentique(s) qui constatara(ont) la réalisation effective de l'augmentation de capital dont le principe a été décidé aux termes du présent conseil d'administration, afin de le mettre en concordance avec la situation du capital social à l'issue de la réalisation effective de ladite augmentation de capital.

Quatrième décision

Le Conseil d'Administration délègue à deux administrateurs, agissant conjointement, tous les pouvoirs aux fins de :

- (i) fixer le prix d'émission, étant entendu que le prix d'émission retenu présentera une décote de maximum cinq pour cent (5 %) par rapport au résultat des deux critères définis et corrigés suivant ce qui est repris plus haut sous la Deuxième décision,

sous la section « Prix d'émission », et qu'il sera au minimum de quarante-huit euros (€ 48,00-) (bas de la fourchette) et au maximum de cinquante-deux euros (€ 52,00-) (haut de la fourchette) ;

(ii) amender, arrêter et annoncer les dates d'ouverture et de clôture des périodes de souscription ;

(iii) déterminer l'allocation des nouvelles actions ;

(iv) arrêter, dans le respect des résolutions prises par le Conseil d'administration, toutes autres conditions et modalités particulières de l'offre en souscription publique et notamment son calendrier ;

(v) constater, dans un ou plusieurs actes authentiques, le nombre d'actions nouvelles émises et l'augmentation de capital qui en résulte, et ce, après paiement du « Selling fee », revenant aux sociétés anonymes ING Belgique et Fortis Banque, préqualifiées, affecter le cas échéant au compte « prime d'émission », la différence entre le prix d'émission, et le pair comptable des actions existantes ;

(vi) négocier, amender, approuver et signer l'« Underwriting Agreement » ainsi que le prospectus, en ce compris la note d'opération qu'il contient.

(vii) de manière générale, accomplir, en ce compris auprès des tiers, tous les actes ou formalités nécessaires ou utiles, entendus de la manière la plus large, concernant directement ou indirectement les opérations visées dans le présent procès-verbal.

La présente procuration est donnée sans préjudice des pouvoirs accordés à l'administrateur délégué de HOME INVEST BELGIUM à l'occasion du conseil d'administration du deux août deux mille six.

Cinquième décision

Le Conseil d'Administration confère tous pouvoirs au notaire instrumentant aux fins d'assurer la coordination des statuts de la présente société, tant en français qu'en néerlandais, suite à la modification de l'article 6.1. des statuts qui résultera le cas échéant de la réalisation effective de l'augmentation de capital dont le principe vient d'être décidé aux termes du présent Conseil.

Vote

Les décisions qui précèdent ont été prises à l'unanimité des voix.

Clôture

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

DONT PROCES-VERBAL,

Dressé à la date et au lieu indiqués en tête des présentes, et clôturé à dix-huit heures quinze minutes.

Lecture faite, les administrateurs présents et le Secrétaire ont signé avec Nous, Notaire. »





IV

CORPORATE GOVERNANCE

IV 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 de ce Code consiste à d'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 de nouveaux investissements.

Depuis le mois de février 2004, plus aucune tâche de gestion n'est sous-traitée, les tâches confiées à Home Invest Belgium 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 Sicaf 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 :

Guillaume H. Botermans : Administrateur.

Formation : Licencié en sciences commerciales et consulaires, licencié en sciences commerciales et financières (ICHEC), licencié en économie européenne (ULB).

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 : Head of 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.

Avenue Commandant Lothaire 16-18,

1040 Bruxelles

Autres fonctions : néant

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 2006 s'est élevé à € 150 603,48 à titre d'honoraires fixes. Ses honoraires variables se sont élevés à € 25 602,59 et sont à charge de l'exercice 2007.

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 Sicaf 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

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 : 87%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 30

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010

Philippe Gosse : Administrateur indépendant

Adresse professionnelle : Burco S.A.
Terhulpesteenweg 10,
1560 Hoeilaert
Autres fonctions : Président de Burco S.A.
Taux de présence aux conseils pendant
l'exercice : 67%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010

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 : 60%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2008

Thierry Rousselle : Administrateur¹

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 : 73%

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 250

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010

Marcus Van Heddeghem : Administrateur indépendant²

Adresse professionnelle : Redevco
Belgium S.A.
Boulevard Anspach 1, Bte 1, 1000
Bruxelles
Autres fonctions : Administrateur
délégué de Redevco
Belgium S.A.

Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 43%²

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant

Expiration du mandat : le 14 juin 2006²

Guillaume Botermans : Administrateur indépendant³

Adresse professionnelle : Arm-Stones
Partnership sprl,
Avenue Louise 505,
1050 Bruxelles
Autres fonctions : Associé gérant de
Arm-Stones Partnership sprl,
Taux de présence aux conseils
pendant l'exercice : 73%³

Rémunération et avantages : néant

Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant

Expiration du mandat : Assemblée générale de 2007,
la nomination de Monsieur Botermans pour une durée de 3 ans
étant soumise à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire
du 2 mai 2007. En cas d'approbation son mandat viendra à
expiration à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2010.

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.

¹ En sa qualité de représentant permanent de Transga S.A., Administrateur.

² Jusqu'au 14 juin 2006

³ A partir du 15 juin 2006

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 2006, il s'est réuni seize 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.

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.

Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de quatre administrateurs, parmi lesquels le Président et 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. Le nombre de réunions est publié dans le rapport annuel.

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 EXÉCUTIF

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.

L'Administrateur délégué est assisté par une équipe de six collaborateurs, qui émargent au pay-roll de Home Invest Management, filiale détenue à 100%. Cette équipe est principalement composée de deux Property managers, Marc Coppieters et Xuan Nguyen, pour la gestion immobilière et par le Finance manager, Jean-Luc Colson, pour la gestion financière.

4. 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. Le mandat du Commissaire prendra fin après l'Assemblée générale qui approuvera les comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2006. L'Assemblée générale du 2 mai 2007 sera amenée à se prononcer sur le renouvellement de son mandat pour une durée de trois ans. En cas d'approbation son mandat viendra donc à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2010.

Au cours de l'exercice écoulé, ses honoraires pour la révision des comptes se sont élevés à € 12 027 TVAC tandis que ses prestations complémentaires ont fait l'objet de facturations distinctes qui se sont élevées au total à € 14 883 TVAC. Ces prestations complémentaires se rapportaient à d'autres missions obligatoires : dividende intérimaire, fusions.

Ces honoraires ne concernent pas la révision des comptes annuels de Home Invest Management S.A., ni celle de la S.A. Investim, filiales à 100% pour lesquelles la SCCRL PKF, réviseurs d'entreprises, est intervenu en qualité de Commissaire, respectivement pour € 1 513 TVAC et € 2 904 TVAC.

5. 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, ainsi qu'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.

6. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont les articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi que 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 2006, trois transactions, 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 ont été conclues :

- l'acquisition au mois d'août 2006 de l'immeuble Quai de Compiègne 55 à Huy, vendu par Axa Belgium,
- la signature au mois de septembre 2006 d'un accord de principe avec les sociétés Wilma Project Development et Axa Belgium portant sur l'acquisition d'un complexe immobilier résidentiel à ériger au Boulevard du Souverain à Auderghem,
- la signature en septembre 2006 d'un accord avec Fortis Banque et ING Belgium en vue de la réalisation de l'augmentation de capital.

Il a été fait application des dispositions en matière de conflits d'intérêt dans chacune de ces trois opérations. Conformément au prescrit de l'article 523 du Code des sociétés, le texte des procès-verbaux du Conseil relatifs à ces opérations est repris au rapport de gestion figurant au chapitre III du présent rapport.

7. PRÉVENTION DES DÉLITS D'INITIÉS

Compte tenu de la réputation d'intégrité de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration a mis en place un Code de conduite relatif 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,
- la transaction ne pouvant se faire qu'après réponse positive du « compliance officer ».

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

8. BANQUE DÉPOSITAIRE

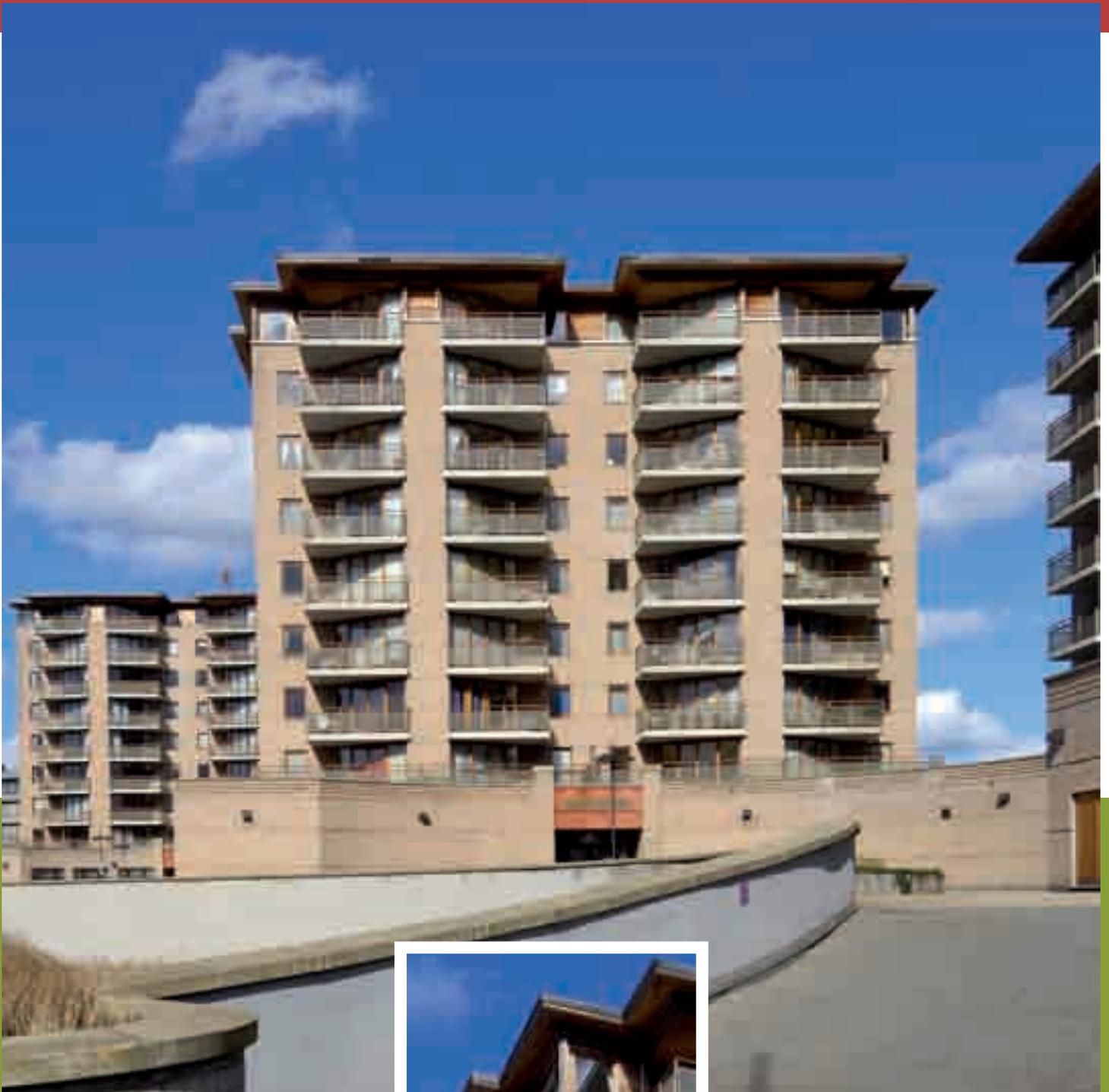
Fortis Banque a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'Arrêté Royal relatif aux Sicafis. En sa qualité de dépositaire, Fortis Banque est tenue de remplir les obligations découlant de la loi du 4 décembre 1990 et de son arrêté d'exécution 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.

Sa rémunération est calculée semestriellement sur base du total de l'actif, suivant les tranches suivantes:

- de € 0 à € 125 millions :	0,030%
- de € 125 à € 250 millions:	0,010%
- au delà de € 250 millions :	0,005%

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.





V

RAPPORT IMMOBILIER

V RAPPORT IMMOBILIER¹

Les points 1. et 2. ci-après constituent une reproduction littérale 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. LE SECTEUR IMMOBILIER RÉSIDENTIEL (RAPPORT D'EXPERTISE DE WINSSINGER & ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2006)

« TENDANCES GÉNÉRALES

Parmi les principales tendances observées dernièrement, ayant eu un impact sur le marché immobilier en Belgique, nous relevons :

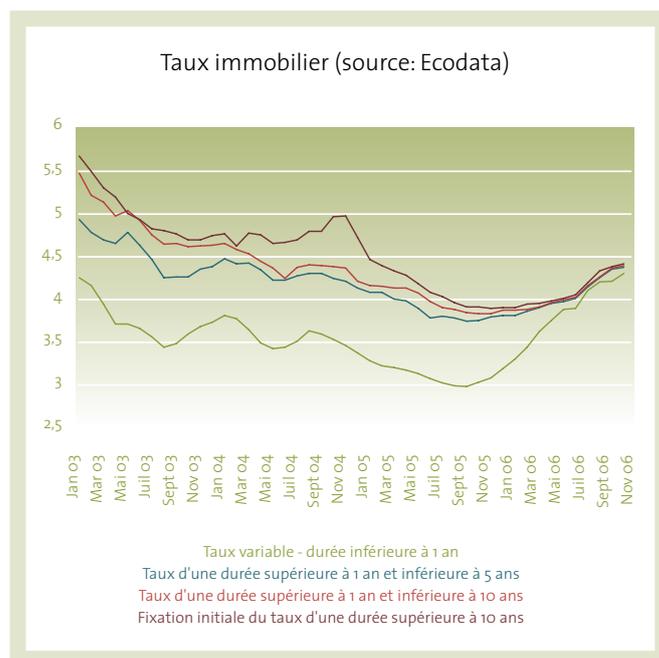
Evolution des taux d'intérêts hypothécaires

Les taux hypothécaires, qui ont atteint des niveaux historiquement bas ces dernières années ont été l'un des facteurs déterminants de la hausse des niveaux de prix. La hausse des valeurs aurait donc été, en quelque sorte, compensée par une capacité d'emprunt plus élevée auprès des ménages.

Néanmoins, les taux se sont stabilisés à partir de la deuxième partie de l'année 2005, avant d'amorcer une augmentation plus nette durant l'année 2006. Cette croissance des taux est la plus perceptible dans le cas des taux variables à court terme.

Dès lors, ce sont les formules d'emprunt hypothécaire à taux fixe qui retrouvent les faveurs du public, alors que la formule des taux révisables était la plus prisée les années précédentes. Selon certaines informations², en 2005 pas moins de 60% des contrats d'emprunt étaient conclus à taux fixe.

A terme, cette croissance des taux pèsera fort probablement sur la croissance des prix. Pour beaucoup, l'année 2007 verra le marché aborder un « soft landing » avec une stagnation ou du moins une croissance nettement plus faible.



Allongement de la durée des emprunts hypothécaires

Une autre nouvelle tendance observée en 2005 et 2006 sur le marché immobilier a été l'allongement de la durée des crédits. Ceux-ci étaient déjà possibles en taux fixe sur trente ans mais certains organismes financiers proposent désormais sur le marché des formules sur 40 ans fixes. Ces formules sont généralement destinées aux plus jeunes clients (jusque 35 ans).

Cette nouvelle tendance enregistrée sur le marché, combinée avec la faiblesse des taux d'intérêts et la diversité des formules proposées, augmente la capacité d'emprunt des candidats acquéreurs et leur permet de faire face à l'augmentation des prix immobiliers de ces dernières années.

D'autres formules « modulables » font leur apparition, celles-ci permettent par exemple de suspendre le paiement des mensualités durant une période de mauvaise conjoncture personnelle ou encore de raccourcir la durée du crédit en cas d'augmentation des revenus.

¹ Le rapport immobilier ne fait pas partie des éléments qui ont été soumis au contrôle du Commissaire.

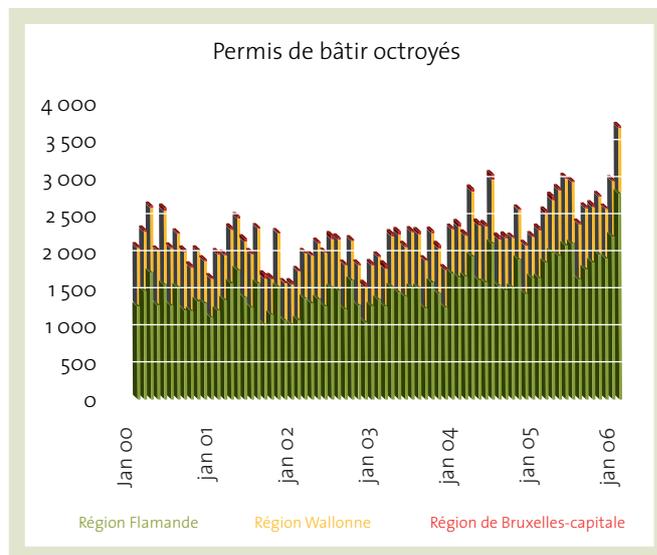
² L'Écho – 23 février 2006.

1.1. AUGMENTATION DU NOMBRE DE PERMIS DE BÂTIR

D'après les chiffres disponibles de l'INS, le nombre de permis de bâtir autorisés en Belgique en janvier 2006 aurait augmenté de 16,51% sur base annuelle¹.

Cet indicateur confirme également que, au lieu de s'essouffler, le marché de la construction résidentielle a continué de bénéficier d'une tendance largement favorable jusqu'au début de l'année 2006.

C'est toujours en Région flamande qu'ont été attribués la majorité de ces permis (69%), suivi de la Wallonie (29%) et Bruxelles (2%).



1.2. ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

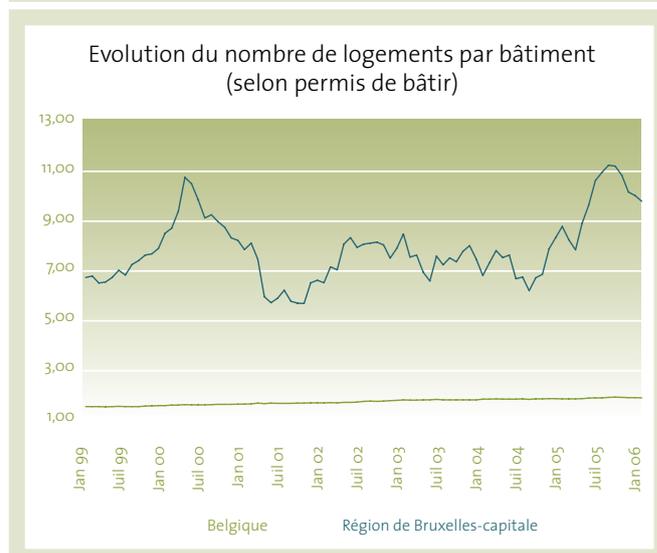
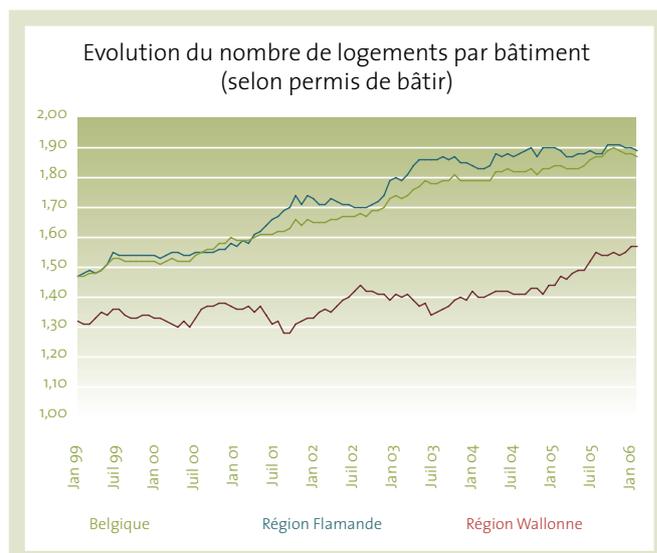
L'évolution moyenne du nombre de logements dans un bâtiment² est en régulière augmentation depuis près de dix ans.

En janvier 2006, cet indice était de 1,87 pour l'ensemble du territoire belge (1,89 en Flandre, 1,57 en Wallonie et 9,76 à Bruxelles), alors qu'il n'était que de 1,44 en 1997 (1,45 en Flandre, 1,35 en Wallonie et 5,54 à Bruxelles).

Cette croissance est un indicateur de la demande de plus en plus forte des ménages belges pour des appartements au détriment des maisons unifamiliales. Ce phénomène peut trouver une explication dans les prix de plus en plus élevés des maisons unifamiliales, devenant inabordables pour une grande partie de la population.

Cependant, cette augmentation est également à mettre en relation avec la diminution de la taille moyenne des ménages, elle-même en raison de facteurs sociologiques (vieillesse de la population, familles mono-parentales, jeunes couples sans enfant, célibataires).

C'est à Bruxelles que ce phénomène semble le plus perceptible, avec un doublement du nombre de logements moyens par bâtiment en l'espace de 10 ans. La Wallonie, malgré une augmentation de son indice, confirme toutefois sa ruralité par rapport aux autres régions.



¹ Chiffres disponibles en juillet 2006. La série chronologique s'arrête en janvier 2006 : 32 838 autorisations pendant la période 'janvier 05 – janvier 06' contre 28 184 sur la période 'janvier 04 – janvier 05'.

² Cet indice est le ratio entre le nombre de logements et le nombre de bâtiments par permis de bâtir (Source INS – Ecodata – DTZ Research).

LE MARCHÉ À BRUXELLES

Généralités

Selon les chiffres provisoires publiés par l'INS pour l'année 2006, on constate que la hausse du prix moyen des transactions immobilières amorcée en 2005 s'est poursuivie durant l'année 2006.

Le tableau ci-dessous indique une progression très marquée pour les terrains à bâtir ainsi que pour les maisons d'habitation ordinaires. L'évolution du prix moyen des appartements est, elle, sous la barre des 10% et l'on constate que le secteur des villas n'a pas bénéficié de l'essor en 2006 au même titre que les autres types de biens puisque leur progression n'est que de 3,4%.

Cette croissance continue s'explique, outre les raisons d'ordre financier, abordées dans le premier chapitre, par des facteurs propres au marché bruxellois :

- La demande sur le marché bruxellois est sans cesse plus pressante, portée par un environnement international ouvert, mais néanmoins plus abordable que dans les capitales voisins
- Les changements des formats de structure familiale (augmentation du nombre de cellules mono-parentales, célibat prolongé, divorces, etc.) observés depuis plusieurs années, ont eu pour effet d'augmenter mécaniquement la demande pour les logements de plus petite taille (petites maisons, appartements, etc.).

Région de Bruxelles-Capitale	Prix moyen en 2004	Prix moyen en 2005	Prix moyen en 2006 ¹	Évolution 2004/06	Évolution 2005/06
Maisons unifamiliales	147 422	245 339	276 588	87,62%	12,70%
Villas, bungalows, maisons de campagne	555 042	678 772	701 760	26,43%	3,40%
Appartements, flats, studios	135 600	151 153	165 635	22,15%	9,60%
Terrains à bâtir	350 €/m ²	226 €/m ²	289 €/m ²	-17,43%	28,00%

Les maisons unifamiliales

Pour l'ensemble de la Région, le prix moyen relevé par l'INS (à ne pas confondre avec le prix de référence de Stadim qui est en fait le prix moyen du 3^e quartile, donc forcément supérieur) était de 276 588€ pour une maison unifamiliale. Cela représente une hausse de 12,7% en un an mais 87,6% en 2 ans ! On constate ici l'amorce du phénomène de « soft landing » avec des croissances plus modérées.

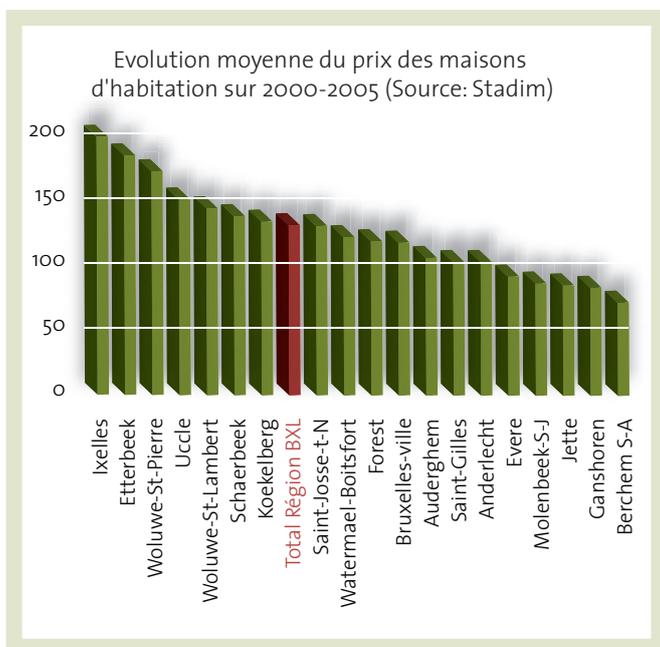
Le tableau ci-dessous permet de nuancer le discours en termes géographiques. La plus forte croissance entre 2005 et 2006 s'observe dans les communes d'Evèrè (31,6%), Saint-Gilles (22,2%), Molenbeek (22,1%) ou encore Forest (20,4%). Les communes de Bruxelles et Ganshoren ne sont pas en reste avec 18,4% de croissance toutes deux. Les plus fortes croissances ne s'enregistrent donc pas dans le sud-est de Bruxelles qui contient déjà un marché très mature mais plutôt dans les communes voisines où les prix sont plus abordables et peuvent donc encore enregistrer de belles progressions.

À l'inverse Watermael-Boitsfort présente une décroissance de 4,79% ! Cette commune présente néanmoins une croissance de 67,7% sur 2 ans, rappelons que les chiffres relatifs à 2006 ne couvrent que les 9 premiers mois de l'année. De même, Koekelberg stagne dans son évolution à 1 an alors qu'elle présente une croissance de 70,5% sur 2 ans. Les plus faibles croissances sont enregistrées par Woluwé-Saint-Lambert (5%), Etterbeek (5,1%), Anderlecht (8,5%) ou encore Jette (9,1%).

	Prix moyen en 2006	2004/06	2005/06
Anderlecht	220 421	47,37%	8,50%
Auderghem	320 684	100,59%	12,32%
Berchem-Sainte-Agathe	235 491	58,30%	12,52%
Bruxelles	259 642	87,16%	18,44%
Etterbeek	302 829	77,58%	5,12%
Evèrè	270 611	73,80%	31,60%
Forest	291 654	100,62%	20,43%
Ganshoren	253 803	73,86%	18,42%
Ixelles	301 980	81,86%	10,87%
Jette	234 279	62,15%	9,11%
Koekelberg	243 213	70,51%	-0,06%
Molenbeek-Saint-Jean	222 257	74,62%	22,15%
Saint-Gilles	277 141	109,64%	22,23%
Saint-Josse-ten-Noode	239 904	69,87%	10,77%
Schaerbeek	258 816	78,89%	10,00%
Uccle	328 508	98,86%	13,41%
Watermael-Boitsfort	288 721	67,67%	-4,79%
Woluwe-Saint-Lambert	339 993	104,03%	5,01%
Woluwe-Saint-Pierre	403 226	151,24%	12,25%

¹ Les statistiques portant sur l'année 2006 revêtent un caractère provisoire : en effet, elles se basent sur les actes de vente enregistrés par l'administration du Cadastre du SPF Finances pendant la période du 01/01/2006 au 30/09/2006.

Le graphique ci-dessous, réalisé au départ de données Stadim pour la période 2000-2005, nous confirme néanmoins la forte hausse généralisée des prix de maisons unifamiliales, où que ce soit dans la Région.



Les appartements

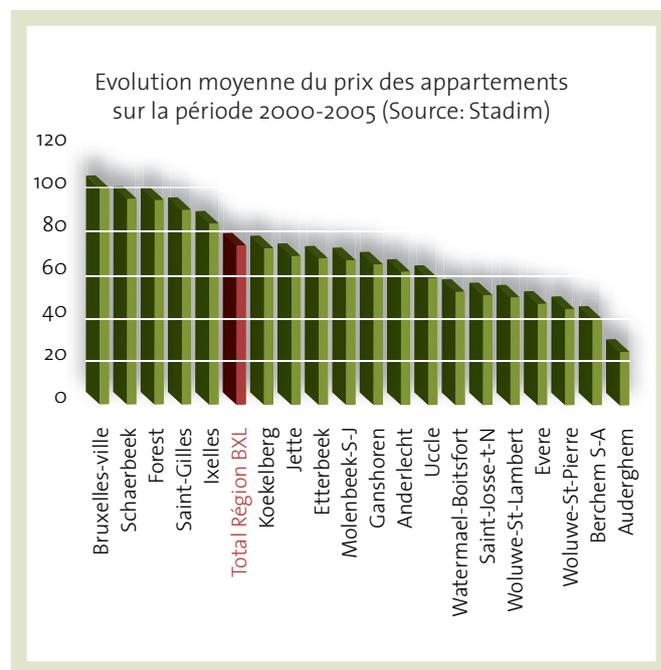
Le marché des appartements dans la capitale a également particulièrement bien performé ces dernières années, à la faveur notamment d'un certain retour en ville, de la part de la tranche la plus jeune de la population active et de ce que l'on appelle communément la « gentrification » du centre-ville.

En moyenne, un appartement se vend 165 635€ en Région de Bruxelles-Capitale, soit près de 14 500€ plus cher qu'un an auparavant (+9,6%) et 30 000€ plus cher que 2 ans auparavant (+22,1%). Bien que notables, les progressions sont ici plus faibles que celles enregistrées pour les maisons unifamiliales. Le prix moyen le plus faible se trouve à Saint-Josse-ten-Noode (101 702€) tandis que le plus élevé se situe à Woluwe-Saint-Pierre (251 649€). Il est également à signaler que ce sont les appartements de 3 chambres et plus qui rencontrent le plus de succès. Il faut dire que ce type d'appartements est généralement mieux situé. Ce phénomène s'explique par le fait que de plus en plus de candidats propriétaires ne peuvent plus, avec un budget moyen, s'offrir une maison unifamiliale dans la capitale.

Les professionnels du secteur constatent également que la gamme des quartiers dans lesquels les gens sont disposés à s'installer s'est considérablement élargie. Il semblerait que ce soit le charme du bien qui joue un rôle décisif. Dès lors, des communes comme Saint-Gilles (+23,15%), Schaerbeek (+10,2%) et le centre de Bruxelles retrouvent les faveurs des candidats acheteurs ou locataires.

Si nous nous intéressons au marché primaire (biens neufs), les prix varient de € 1 800 à € 2 600/m² (outre les frais) dans les meilleurs quartiers, et de € 1 100 à 1 800/m² dans les quartiers de moindre standing.

	Prix moyen	2004/06	2005/06
Anderlecht	115 278	19,61%	9,02%
Auderghem	167 859	19,23%	7,36%
Berchem-Sainte-Agathe	134 517	17,38%	15,03%
Bruxelles	168 818	13,98%	2,30%
Etterbeek	159 278	14,73%	7,43%
Evere	152 133	4,17%	11,05%
Forest	156 397	29,15%	6,99%
Ganshoren	129 603	5,99%	8,13%
Ixelles	202 772	31,49%	16,47%
Jette	124 165	20,46%	6,80%
Koekelberg	133 083	39,75%	6,69%
Molenbeek-Saint-Jean	135 788	34,25%	5,96%
Saint-Gilles	166 979	31,65%	23,15%
Saint-Josse-ten-Noode	101 702	16,54%	1,52%
Schaerbeek	145 857	18,70%	10,19%
Uccle	212 037	18,59%	7,24%
Watermael-Boitsfort	180 750	25,98%	10,20%
Woluwe-Saint-Lambert	191 317	37,63%	15,43%
Woluwe-Saint-Pierre	251 649	19,38%	13,17%



Enfin, l'engouement pour les lofts, constaté depuis quelques années, ne semble pas se démentir. Ce type de biens correspond bien à un style de vie plus urbain. Cette demande croissante provient essentiellement d'une population plutôt jeune, attirée par l'animation du cœur historique de Bruxelles, ainsi que le long du canal, à l'ouest et au nord du centre-ville.

Beaucoup de promoteurs ont su (ou voulu) profiter de cet engouement pour d'anciennes surfaces industrielles rénovées proches du centre-ville et l'offre est actuellement fort importante pour ce type de biens.

Le marché de l'investissement

Le marché des biens à usage résidentiel s'est plutôt bien comporté en 2006. Néanmoins, le marché locatif continue de souffrir, notamment à Bruxelles, toujours en raison de ces niveaux de taux d'intérêt relativement intéressants, malgré leur récente augmentation, incitant des candidats locataires à devenir propriétaires. Dès lors, les loyers continuent de stagner et peuvent même diminuer dans les quartiers les moins favorables.

Le rendement brut pouvant être obtenu d'un immeuble résidentiel est variable en fonction des catégories de biens et de leur situation.

Dans les quartiers les plus demandés, ces rendements restent inchangés et peuvent être résumés comme suit :

- Maisons d'habitation moyennes :	3,50 à 5,00%
- Appartements :	4,00 à 5,50%
- Immeubles de rapport :	5,00 à 6,00%

Ces chiffres sont donnés à titre indicatif, une prime de risque étant toujours possible dans certains quartiers moins recherchés, mais ne peut être déterminée sans une étude approfondie du bien en question.

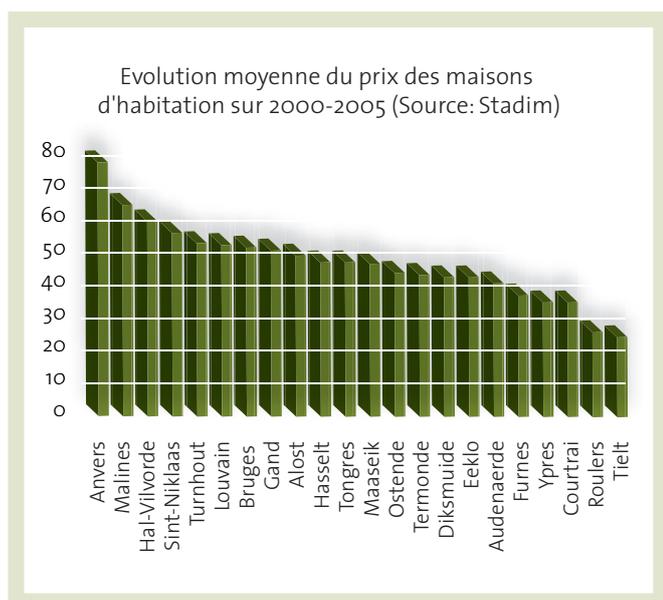
LE MARCHÉ EN FLANDRE

En Flandre, le prix de vente des **maisons unifamiliales** aurait augmenté de 10,8% entre 2005 et 2006. La province d'Anvers se

contente d'une augmentation de 10% alors que la Flandre Orientale affiche 13,1% de croissance.

Région flamande	Prix moyen en 2004	Prix moyen en 2005	Prix moyen en 2006	Évolution 2004/06	Évolution 2005/06
Maisons unifamiliales	109 719	139 215	154 234	40,57%	10,80%
Villas, bungalows, maisons de campagne	301 586	280 839	298 111	-1,15%	6,20%
Appartements, flats, studios	128 810	144 306	158 435	23,00%	9,80%
Terrains à bâtir	94	111	121	28,39%	9,50%

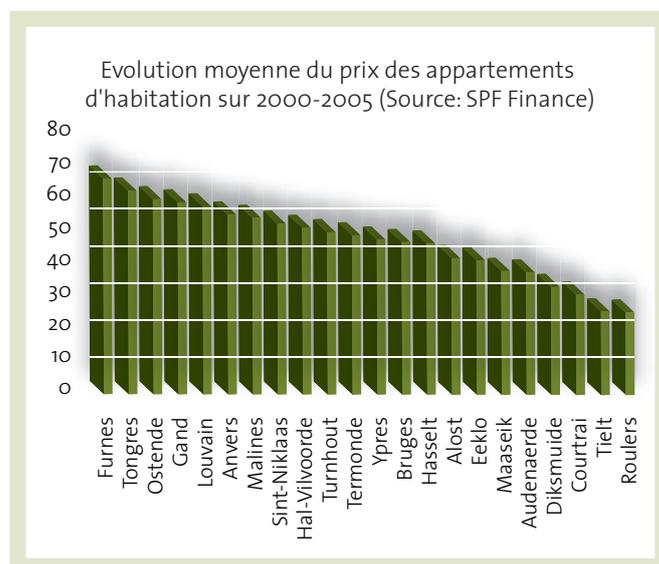
Le graphique ci-dessous indique la progression sur 5 ans (telle que calculée par Stadim) pour les arrondissements de la Région.



En ce qui concerne les **appartements**, la croissance a été à peine inférieure avec 9,8% dans l'ensemble de la Région entre 2005 et 2006. La croissance des valeurs observées en Flandre depuis

5 années semble assez homogène sur tout l'ensemble du territoire, avec une croissance maximale observée dans les arrondissements de Furnes (+67,81%), Tongres (+64,02%), Ostende (+61,36%) et Gand (+60,39%).

A l'inverse, ce sont les arrondissements de Roulers (+25,97%), Tielt (+26,36%) et Courtrai (+31,54%) qui ont connu la plus faible croissance sur cette même période.



LE MARCHÉ EN WALLONIE

En Wallonie, il convient toujours de distinguer le Brabant wallon et - dans une moindre mesure - le sud de la province du Luxembourg, du reste de la région. D'une manière générale, les

prix moyens ont continué de progresser en 2006 mais de manière plus modérée comme dans l'ensemble du royaume.

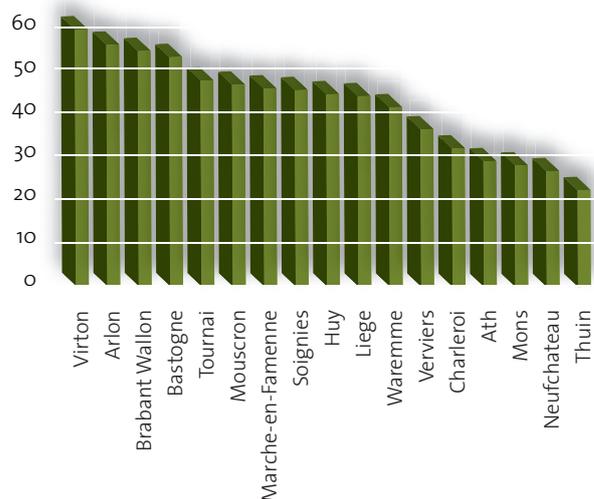
Région wallonne	Prix moyen en 2004	Prix moyen en 2005	Prix moyen en 2006	Évolution 2004/06	Évolution 2005/06
Maisons unifamiliales	87 569	100 744	112 278	28,22%	11,40%
Villas, bungalows, maisons de campagne	250 009	208 744	228 881	-8,45%	9,60%
Appartements, flats, studios	92 218	102 714	112 336	21,82%	9,40%
Terrains à bâtir	28	32	35	25,90%	8,10%

Dans le Brabant wallon, le prix moyen d'une **maison unifamiliale** est généralement estimé à € 200 000, avec des pointes à plus de € 400 000 dans les communes les plus prisées du Sud de Bruxelles. Dans le reste de la Région wallonne, les prix moyens varient généralement entre € 95 000 (Hainaut) et € 125 000 (Namur), mais de grosses variations locales sont également à signaler. La Chambre des Notaires signale par ailleurs que la hausse des prix a été beaucoup plus forte pour les maisons modestes que pour celles haut de gamme, lesquelles se vendent plus difficilement.

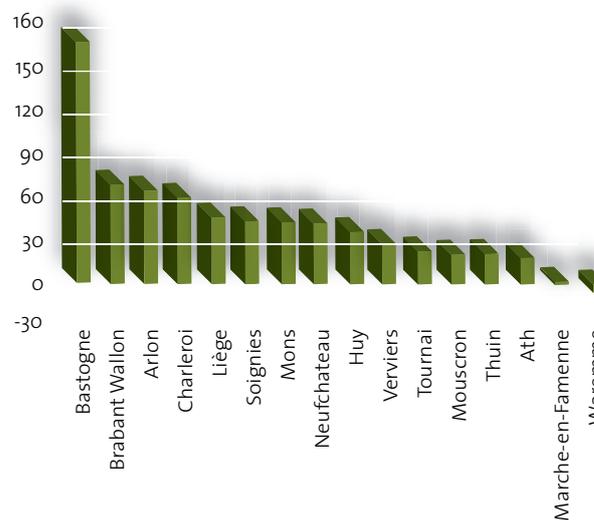
Les plus fortes croissances de valeur enregistrées sur les 5 dernières années l'ont été dans les provinces du Brabant Wallon (+54,03%) et du Luxembourg (+58,98% dans l'arrondissement de Virton, +55,48% dans l'arrondissement d'Arlon).

Quant aux **appartements**, les Notaires constatent une forte demande pour les appartements petits et moyens. Leur prix semble évoluer moins vite que celui des terrains et des maisons, mais ils sont toutefois soutenus, surtout pour les nouvelles constructions.

Evolution moyenne du prix des maisons d'habitation sur la période 2000-2005 (Source: Stadim)



Evolution moyenne du prix des appartements sur la période 2000-2005 (Source: Stadim)



CONCLUSION

Les valeurs immobilières ont donc continué de bien progresser ces derniers mois, notamment à Bruxelles.

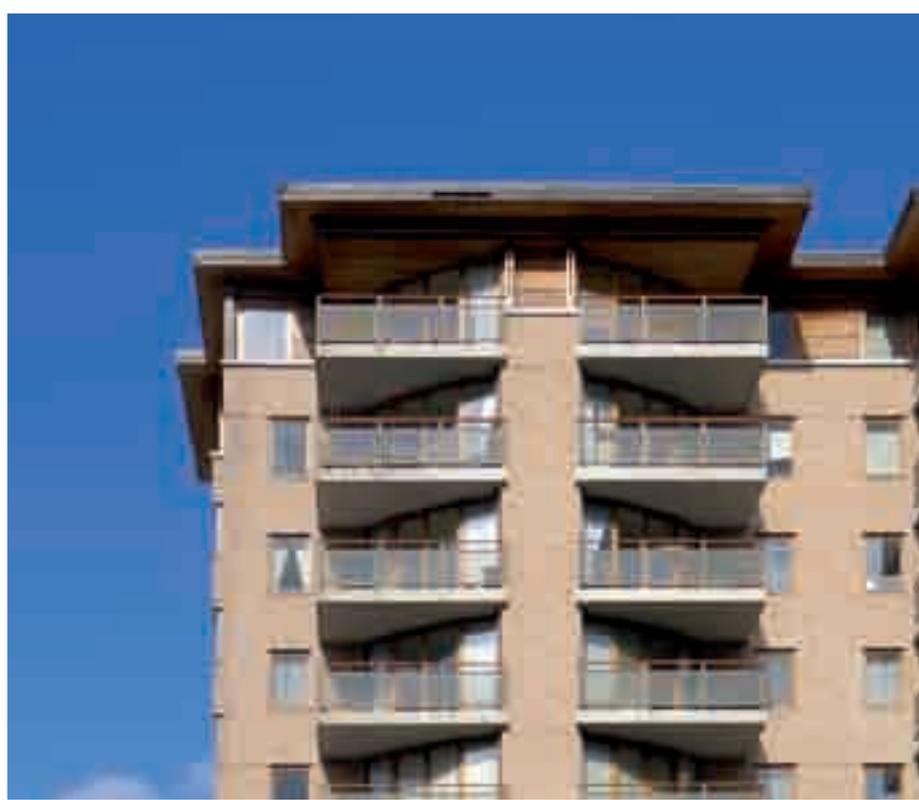
Cette hausse s'explique par plusieurs facteurs :

- Tout d'abord par les **taux d'intérêt** qui, malgré leur progression en 2006, sont restés à des niveaux intéressants. En outre, nous avons observé une nette tendance à l'allongement de la durée des crédits qui a également permis aux candidats-acquéreurs de d'étendre leur capacité d'emprunt.
- La **baisse de la fiscalité immobilière** en Flandre (diminution des droits d'enregistrements) et en Région de Bruxelles-Capitale (abattement des droits d'enregistrement), ainsi que les primes octroyées est un autre facteur du renchérissement des valeurs.
- **Méfiance pour les placements à risque** : face aux déboires boursiers du début de la décennie, beaucoup d'investisseurs ont préféré, encore en 2005 et 2006, investir en immobilier, qui permet d'engranger non seulement un rendement locatif mais encore une plus-value à terme.
- De même, les **faibles rendements des placements bancaires** ont induit un regain d'intérêt pour l'immobilier de la part des investisseurs depuis plusieurs années. Désormais un rendement de 4% net d'un bien immobilier n'est plus considéré comme insuffisant, d'autant qu'il est généralement assorti d'une belle **plus-value potentielle en capital**.

- **Une meilleure déductibilité fiscale** des crédits et assurances-vie pour la première habitation est également parfois avancée comme une explication supplémentaire de cette croissance des prix.

En ce qui concerne le type de bien recherché, le succès de la maison unifamiliale reste indéniable, surtout auprès de ménages comptant des enfants. Ce type de bien est le plus recherché mais devient de plus en plus rare, ce qui induit une forte pression sur les prix. La périphérie des centres urbains garde à cet égard un fort pouvoir de séduction, Inversement, Bruxelles continue d'exercer un fort pouvoir d'attraction auprès d'une population plus jeune et généralement célibataire.

En cette année 2007, le marché risque pourtant d'être influencé par une augmentation progressive des taux hypothécaires qui à terme pourrait commencer à peser sur la croissance des valeurs immobilières. »



2. RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER POUR L'EXERCICE 2006

Mesdames, Messieurs

Concerne : Evaluation au 31 décembre 2006.

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 2006**.

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 à 12,50% 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 81,15% d'immeubles résidentiels dont 3,11% de maisons de repos, de 10,67% de superficies commerciales et de 8,18% de surfaces de bureaux.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 31 décembre 2006 est de 95,06%.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 12,86% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la **Valeur d'Investissement** du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au **31 décembre 2006** s'élève à **EUR 154 250 086** (cent cinquante quatre millions deux cent cinquante mille quatre vingt six euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au **31 décembre 2006** correspondant à la **Juste Valeur ('fair value')**, au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **EUR 140 931 777** (cent quarante millions neuf cent trente et un mille sept cent septante sept euros)

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

Bruxelles, le 8 janvier 2007.
WINSSINGER & ASSOCIES S A

Benoît FORGEUR Philippe WINSSINGER

3. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE HOME INVEST BELGIUM

3.1. ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE :

en €	01/06/1999	31/08/1999	30/11/1999
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	43 181 416	43 232 631	43 507 793
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	3 393 792	3 521 830	3 528 952
VLE (valeur locative estimée)	3 401 772	3 405 101	3 405 101
Taux d'occupation ²	99,45%	99,45%	99,46%
Rendement brut	7,86%	8,15%	8,11%

en €	29/02/2000	31/05/2000	31/08/2000	30/11/2000
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	43 864 759	44 261 389	47 238 590	48 421 042
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	3 557 166	3 586 592	3 838 465	3 903 457
VLE (valeur locative estimée)	3 405 101	3 407 872	3 589 052	3 675 226
Taux d'occupation ²	98,62%	99,22%	98,94%	96,61%
Rendement brut	8,11%	8,10%	8,13%	8,06%

en €	28/02/2001	31/05/2001	31/08/2001	30/11/2001
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	48 626 794	51 361 059	50 594 718	50 629 702
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	3 910 698	4 176 994	4 135 981	4 170 801
VLE (valeur locative estimée)	3 680 417	3 839 018	3 757 685	3 749 543
Taux d'occupation ²	98,49%	98,49%	98,62%	97,76%
Rendement brut	8,04%	8,13%	8,17%	8,24%

en €	28/02/2002	31/05/2002	31/08/2002	30/11/2002
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	50 632 443	57 288 245	64 176 068	64 266 893
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	4 117 356	4 654 442	5 117 979	5 077 535
VLE (valeur locative estimée)	3 755 133	4 218 134	4 721 382	4 722 158
Taux d'occupation ²	97,62%	94,90%	95,33%	98,20%
Rendement brut	8,13%	8,12%	7,97%	7,90%

en €	28/02/2003	31/05/2003	31/08/2003	30/11/2003
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	66 527 352	66 927 850	67 393 843	68 443 841
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	5 241 221	5 249 790	5 254 864	5 319 931
VLE (valeur locative estimée)	4 855 592	4 861 780	4 872 887	4 869 442
Taux d'occupation ²	98,93%	96,75%	97,00%	98,30%
Rendement brut	7,88%	7,84%	7,80%	7,77%

en €	29/02/2004	31/05/2004	31/08/2004	30/11/2004
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	83 902 865	84 573 858	85 341 820	86 527 882
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	6 418 494	6 310 786	6 238 142	6 303 874
VLE (valeur locative estimée)	5 843 879	5 788 458	5 784 597	5 779 150
Taux d'occupation ²	97,92%	97,93%	95,67%	92,79%
Rendement brut	7,65%	7,46%	7,31%	7,29%

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 le trimestre considéré, garanties locatives incluses, immeuble Giotto en cours de location inclus à partir du 12 mars 2005.

en €	28/02/2005	31/05/2005	30/09/2005	31/12/2005
Juste valeur				118 106 816
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	87 274 710	112 872 877	117 463 860	128 939 823
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	6 357 070	8 028 444	8 304 241	8 348 966
VLE (valeur locative estimée)	5 771 994	7 320 640	7 519 237	7 516 226
Taux d'occupation ²	92,86%	84,42%	88,10%	95,96%
Rendement brut	7,28%	7,11%	7,07%	6,48%

en €	31/03/2006	30/06/2006	30/09/2006	31/12/2006
Juste valeur	119 793 630	125 504 366	131 514 903	140 931 777
Valeur d'investissement du portefeuille ¹	130 754 566	137 139 851	143 774 446	154 250 086
Loyer brut en cours + garantie sur le vide (annualisé)	8 361 777	8 686 849	9 086 157	9 635 516
VLE (valeur locative estimée)	7 502 276	7 717 487	8 056 607	8 537 563
Taux d'occupation ²	95,12%	96,13%	97,28%	98,35%
Rendement brut	6,40%	6,33%	6,32%	6,25%

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 le trimestre considéré, garanties locatives incluses, immeuble Giotto en cours de location inclus à partir du 12 mars 2005.

A la date du 31 décembre 2006, la juste valeur du portefeuille consolidé (immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente) s'élevait donc à € 140,9 millions, tandis que la valeur d'investissement atteignait € 154,3 contre € 128,9 millions au 31 décembre 2005, ce qui représente plus qu'un triplement par rapport au portefeuille immobilier de départ qui s'élevait au 1^{er} juin 1999 à € 43,2 millions.

Quant au taux d'occupation moyen sur l'ensemble de l'exercice, il s'élève à 96,77%. Il présente donc une belle amélioration par rapport à celui de 94,50% (hors immeuble Giotto, réceptionné au mois de mars 2005) de l'exercice précédent, grâce à la politique de commercialisation dynamique menée par la Sicafi.

3.2. SITUATION DES BIENS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2006¹

Dénomination	Commune	Année ²	Baux		Surface		Loyers bruts ³		VLE ⁴	
			Nbr	m ²	€	€				
Région de Bruxelles Capitale			518	60 229	7 177 727	6 346 242				
Rue Lebeau	Bruxelles	1998	12	1 153	237 339	173 510				
Rés. du Quartier Européen ⁸	Bruxelles	1997	50	4 290	672 070	488 337				
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993	25	3 144	415 992	411 787				
Belliard 205	Bruxelles	1937	18	2 256	264 326	251 100				
Avenue de l'Yser	Etterbeek	1974	15	1 961	274 104	226 858				
Cours Saint Michel	Etterbeek	2001	32	3 438	446 748	408 544				
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 066 729	988 478				
Rue de Belgrade ⁹	Forest	1999	1	1 368	0					
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992	28	3 552	432 247	382 256				
Charles Woeste (appartements)	Jette	1998	92	5 091	439 336	392 730				
Charles Woeste (commerces)	Jette	1996	14	2 995	322 469	286 834				
Résidence Lemaire ⁹	Molenbeek	1990	1	754						
Résidence La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	121 116	125 789				
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	1997	27	2 326	280 967	248 350				
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	2002	26	2 814	328 546	296 048				
Résidence Melkriek	Uccle	1998	1	1 971	233 857	212 159				
Av. André Ryckmans	Uccle	1990	8	2 196	249 011	219 000				
Av. Montana / D. des Gendarmes	Uccle	1996	7	1 379	186 968	173 015				
Résidence les Mélézes	Woluwé St. Lambert	1995	37	4 357	572 812	460 134				
Winston Churchill	Uccle	2006	11	1 733	233 515	195 395				
Clos Saint-Georges	Uccle	1988	2	380	48 395	43 450				
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	162 995	176 695				
Voisin	Woluwé Saint-Pierre	1996	9	923	128 898	123 783				
Bosquet Jourdan (terrain)	Saint-Gilles	-	-	-	-	-				
Hennin	Ixelles	1950	1	86	5 688	7 740				
Decroly	Uccle	1995	3	545	53 599	54 250				
Région Flamande			64	8 486	867 703	842 840				
Résidence Romanza	Wilrijk	1991	20	2 494	159 053	145 494				
Grote Markt	Saint-Nicolas	2004	17	2 752	350 709	315 201				
Cederdreef	Wetteren	1989	6	1 113	78 578	81 310				
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14	1 259	163 818	165 535				
Nieuport Magasins	Nieuport	1997	7	868	115 545	135 300				
Région Wallonne			76	14 152	1 583 706	1 342 101				
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	304 157	155 000				
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	144 696	136 997				
Quai de Compiègne	Huy	1971	1	2 622	173 530	173 530				
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	1995	50	1 880	241 431	215 757				
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	2002	11	2 552	557 964	511 017				
Maransart (terrain)	Lasne	-	-	-	-	-				
Avenue Florida	Waterloo	1998	6	1 760	161 928	149 800				
Total			658	82 867	9 629 136	8 531 183				

1 Immeuble Quai Mativa destiné 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 annuel moyen sur l'exercice comptable, garanties locatives comprises

6 Valeur d'investissement déterminée par l'expert (frais d'acte compris)

Taux d'occupation ⁵	Juste Valeur	Valeur d'investissement ⁶	Portefeuille	Rendements bruts ^{3/6}	Rendements nets ⁷
%	€	€	%	%	%
96,48%	106 106 882	116 703 513	75,71%	6,15%	5,80%
98,89%	2 919 111	3 284 000	2,13%	7,23%	6,94%
87,67%	8 403 556	9 454 000	6,13%	7,11%	6,92%
100,66%	7 156 444	8 051 000	5,22%	5,17%	4,84%
97,76%	3 758 049	3 852 000	2,50%	6,86%	6,86%
99,60%	3 953 778	4 448 000	2,89%	6,16%	5,65%
97,04%	7 264 000	8 172 000	5,30%	5,47%	5,07%
102,97%	15 844 333	16 176 000	10,49%	6,59%	6,04%
100,00%	187 934	211 426	0,14%	-	-
94,08%	6 721 778	7 562 000	4,91%	5,72%	5,26%
95,98%	5 670 222	6 379 000	4,14%	6,89%	5,92%
96,21%	3 654 634	3 746 000	2,43%	8,61%	8,61%
100,00%	176 966	199 087	0,13%	-	-
100,00%	1 438 222	1 618 000	1,05%	7,49%	7,44%
96,12%	4 227 556	4 756 000	3,09%	5,91%	5,41%
95,94%	5 060 444	5 693 000	3,69%	5,77%	5,33%
100,00%	2 765 854	2 835 000	1,84%	8,25%	8,19%
99,55%	4 345 778	4 889 000	3,17%	5,09%	4,73%
95,57%	3 134 222	3 526 000	2,29%	5,30%	4,96%
97,20%	8 321 778	9 362 000	6,07%	6,12%	5,72%
81,51%	3 152 000	3 546 000	2,30%	6,59%	6,28%
87,41%	815 111	917 000	0,59%	5,28%	4,90%
100,00%	3 367 111	3 788 000	2,46%	4,30%	3,93%
96,01%	2 138 667	2 406 000	1,56%	5,36%	4,96%
-	400 000	450 000	0,29%	-	-
100,00%	109 333	123 000	0,08%	4,62%	4,59%
96,85%	1 120 000	1 260 000	0,82%	4,25%	3,90%
95,67%	14 612 500	15 578 750	10,11%	5,57%	5,34%
96,02%	2 632 727	2 896 000	1,88%	5,49%	5,05%
94,53%	5 968 182	6 070 000	3,94%	5,78%	5,59%
100,00%	1 577 046	1 734 750	1,13%	4,53%	4,11%
98,25%	2 783 636	3 062 000	1,99%	5,35%	5,23%
100,00%	1 650 909	1 816 000	1,18%	6,36%	6,31%
98,54%	20 120 108	21 864 000	14,18%	7,24%	6,95%
100,00%	2 800 889	3 151 000	2,04%	9,65%	8,99%
97,69%	1 959 111	2 204 000	1,43%	6,57%	6,28%
100,00%	1 648 889	1 855 000	1,20%	9,35%	7,93%
96,94%	2 575 111	2 897 000	1,88%	8,33%	8,29%
100,00%	7 711 220	7 904 000	5,13%	7,06%	6,68%
-	422 222	475 000	0,31%	-	-
100,00%	3 002 667	3 378 000	2,19%	4,79%	4,41%
96,77%	140 839 490	154 146 263	100%	6,25%	5,82%

7 (Loyers bruts - assurances - précompte immobilier) / valeur d'investissement

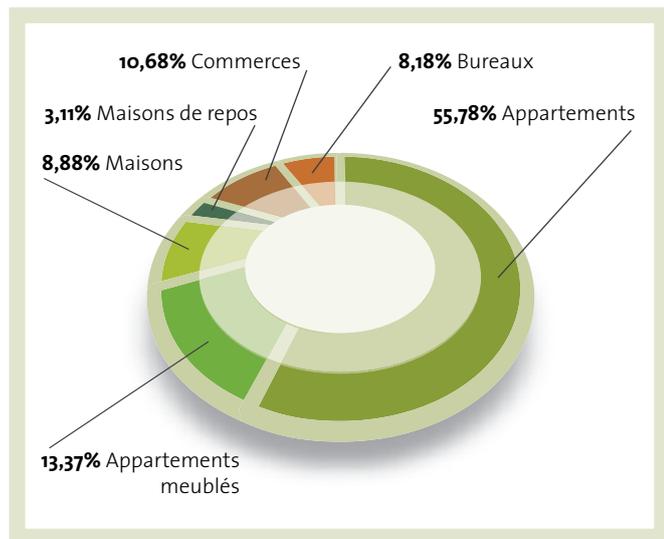
8 Hors frais de gestion des meublés

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

3.3. ANALYSE DE LA RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

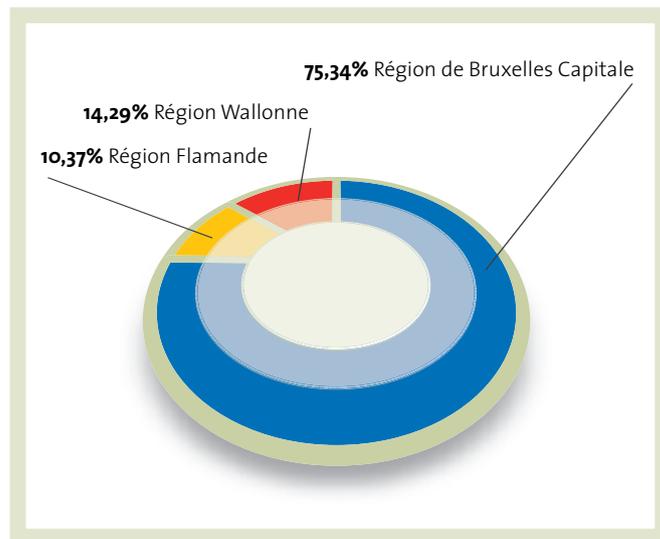
Répartition par type d'immeubles, en fonction de la juste valeur

Au 31 décembre 2006, le portefeuille immobilier de la Sicafi comportait 81% 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.



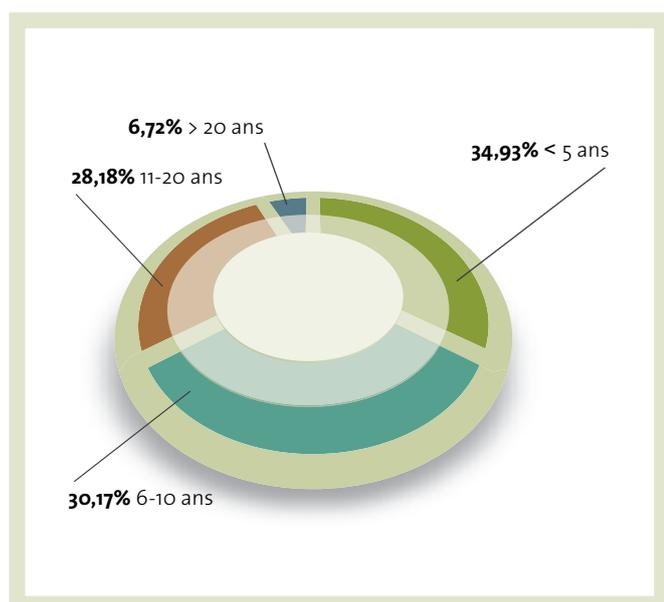
Répartition géographique, en fonction de la juste valeur

A la même date, le portefeuille était situé à près de 75% dans la Région de Bruxelles Capitale, ce qui reflète la stratégie d'investissement menée par la Sicafi.



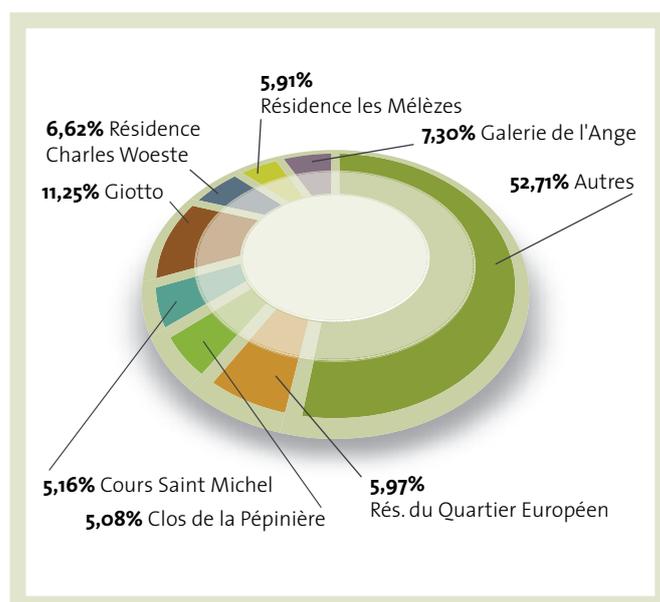
Répartition par âge des immeubles, en fonction de la juste valeur

La Sicafi investit prioritairement dans des immeubles récents (moins de dix ans d'âge) ou récemment rénovés, lesquels représentent près de 66% 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 par immeuble, en fonction de la juste valeur

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 11% du portefeuille.



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 :

- 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 2006, 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 hors garanties locatives, sur l'ensemble de l'exercice, c'est-à-dire du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2006.
- 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 (hors meubles) et le nombre de m² pondérés (tous types de surfaces confondus, hors parkings).
- La **date d'entrée** d'un immeuble parmi les immeubles de placement est celle reprise dans la colonne de droite des fiches reprises sous 3.4.1. et 3.4.2.



3.4.1. LES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

BRUXELLES-CAPITALE		DECROLY	
Adresse :		Avenue Decroly, 70A,B et C	B - 1180 Bruxelles
Statut juridique :		Pleine propriété	
Année de construction :		1995	
Localisation :		A « Uccle – Globe », proximité de la maison Communale	
Description :		Le bien est composé de 2 maisons unifamiliales deux façades et 1 maison unifamiliale trois façades	
Surfaces locatives :		175 m ² + 175 m ² + 195 m ²	
Emplacements de parking :		3	
Superficie de terrain :		1,63 are, 1,91 are et 2,05 ares pour les maisons; terrains arrières de 5,59 ares	
Baux de résidence principale		31/12/2006	22/05/2006
Loyer brut en cours		53 599	59 886
Valeur locative estimée brute		54 250	55 486
Taux d'occupation		96,85%	100%
Juste valeur		1 120 000	-
Valeur d'investissement		1 260 000	1 093 000
Rendement immobilier brut		4,25%	5,48%
Rendement immobilier brut sur invest. initial		4,90%	-
Rendement immobilier net		3,90%	5,08%
Valeur moyenne du m ² bâti		2 162	1 856

BRUXELLES-CAPITALE		CLOS SAINT GEORGES	
Adresse :		Chaussée de Waterloo, 1327E-1327F	B - 1180 Bruxelles
Statut juridique :		Pleine propriété	
Année de construction :		1988	
Localisation :		Les maisons d'habitation sont situées au centre de Fort Jaco, bénéficiant ainsi d'une excellente situation, calme par ailleurs, en retrait de la chaussée de Waterloo.	
Description :		2 maisons unifamiliales deux façades dans un clos privé	
Surfaces locatives :		190 m ² + 190 m ²	
Emplacements de parking :		4	
Superficie de terrain :		5 ares	
Baux de résidence principale		31/12/2006	22/05/2006
Loyer brut en cours		48 395	46 817
Valeur locative estimée brute		43 450	43 392
Taux d'occupation		87,41%	100%
Juste valeur		815 111	-
Valeur d'investissement		917 000	784 000
Rendement immobilier brut		5,28%	5,97%
Rendement immobilier brut sur invest. initial		6,17%	-
Rendement immobilier net		4,90%	5,53%
Valeur moyenne du m ² bâti		2 413	2 063

BRUXELLES-CAPITALE

ERAINN

Adresse :		rue des Ménapiens, 39 B - 1040 Bruxelles
Statut juridique :		Copropriété (12 appartements sur 15)
Année de construction :		2001
Localisation :		Dans un quartier recherché, à proximité immédiate de la Rue des Tongres, bénéficiant d'accès faciles vers le centre-ville
Description :		Immeuble résidentiel comprenant 12 appartements
Surfaces locatives :		1 252 m ²
Emplacements de parking :		10 parkings et 4 box
Superficie de terrain :	8,25 ares	

Baux de résidence principale

31/12/2006

22/05/2006

Loyer brut en cours	162 995	162 995
Valeur locative estimée brute	176 695	174 215
Taux d'occupation	100%	100%
Juste valeur	3 367 111	-
Valeur d'investissement	3 788 000	3 650 000
Rendement immobilier brut	4,30%	4,47%
Rendement immobilier brut sur invest. initial	4,47%	-
Rendement immobilier net	3,93%	4,07%
Valeur moyenne du m ² bâti	2 835	2 740

BRUXELLES-CAPITALE

HENNIN

Adresse :		Rue de Hennin, 15 B - 1050 Bruxelles
Statut juridique :		Copropriété
Année de construction :		1950
Localisation :		A proximité de l'avenue Louise
Description :		Surface à caractère professionnel abritant un cabinet médical
Surfaces locatives :		86 m ²
Emplacements de parking :		néant
Superficie de terrain :	N.A.	

Bail de bureaux

31/12/2006

22/05/2006

Loyer brut en cours	5 688	6 704
Valeur locative estimée brute	7 740	7 700
Taux d'occupation	100%	100%
Juste valeur	109 333	-
Valeur d'investissement	123 000	109 000
Rendement immobilier brut	4,62%	6,15%
Rendement immobilier brut sur invest. initial	5,22%	-
Rendement immobilier net	4,59%	6,11%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 430	1 267

BRUXELLES-CAPITALE

VOISIN

Adresse :		rue Montagne au Chaudron, 13 B - 1150 Bruxelles
Statut juridique :		Copropriété
Année de construction :		1996
Localisation :		A Stockel, dans une petite rue calme entre la rue Konkel et l'avenue Grandchamps
Description :		Immeuble résidentiel comprenant 9 appartements et faisant partie d'une copropriété comprenant deux immeubles de taille similaire
Surfaces locatives :	923 m ²	
Emplacements de parking :	9 parkings	
Superficie de terrain :	30,94 ares (pour tout le site)	

Baux de résidence principale

31/12/2006

22/05/2006

Loyer brut en cours	128 898	128 898
Valeur locative estimée brute	123 783	123 783
Taux d'occupation	96,01%	100%
Juste valeur	2 138 667	-
Valeur d'investissement	2 406 000	2 405 000
Rendement immobilier brut	5,36%	5,36%
Rendement immobilier brut sur invest. initial	5,36%	-
Rendement immobilier net	4,96%	4,96%
Valeur moyenne du m ² bâti	2 420	2 422

REGION WALLONNE

FLORIDA

Adresse :		Avenue Florida, 75A et B, 77A et B, 79 et 81 B - 1410 Waterloo
Statut juridique :		Pleine propriété
Année de construction :		1998
Localisation :		Les maisons sont situées à Waterloo dans un quartier résidentiel de grand standing
Description :		Clos privé composé de 6 maisons unifamiliales
Surfaces locatives :	1 760 m ²	
Emplacements de parking :	6 parkings intérieurs et 6 emplacements extérieurs	
Superficie de terrain :	65,15 ares	

Baux de résidence principale

31/12/2006

22/05/2006

Loyer brut en cours	161 928	155 729
Valeur locative estimée brute	149 800	142 829
Taux d'occupation	100%	100%
Juste valeur	3 002 667	-
Valeur d'investissement	3 378 000	2 854 000
Rendement immobilier brut	4,79%	5,46%
Rendement immobilier brut sur invest. initial	5,67%	-
Rendement immobilier net	4,41%	5,00%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 919	1 622

REGION WALLONNE

QUAI DE COMPIEGNE

Adresse :		Quai de Compiègne, 55 B - 4500 Huy
Statut juridique :		Pleine propriété
Année de construction :		1971
Localisation :		Face à la Meuse. à 1,5 km du centre-ville
Description :		Immeuble de bureaux, dont la conception d'origine est celle d'un immeuble résidentiel, loué à l'Etat belge
Surfaces locatives :		2 622 m ²
Emplacements de parking :		néant
Superficie de terrain :		7,69 ares

Bail de bureaux	31/12/2006	22/05/2006
Loyer brut en cours	173 530	171 578
Valeur locative estimée brute	173 530	173 530
Taux d'occupation	100%	100%
Juste valeur	1 648 889	-
Valeur d'investissement	1 855 000	1 640 000
Rendement immobilier brut	9,35%	10,46%
Rendement immobilier brut sur invest. initial	10,58%	-
Rendement immobilier net	7,93%	8,84%
Valeur moyenne du m ² bâti	748	662

REGION FLAMANDE

WIEZELO

Adresse :		Wijnegemsesteenweg 36- 40 et Veldlei 1 B - 2970 's Gravenwezel
Statut juridique :		Pleine propriété
Année de construction :		1997
Localisation :		Au centre de 's Gravenwezel, à l'angle de la Veldlei et de la Wijnegemsesteenweg, au cœur d'une des meilleures communes de la banlieue Nord-Est d'Anvers
Description :		Immeuble mixte composé de 8 appartements, une maison à usage de conciergerie et 5 surfaces commerciales
Surfaces locatives :		1 259 m ²
Emplacements de parking :		4 parkings et 5 box

Baux commerciaux et de résidence principale	31/12/2006	22/05/2006
Loyer brut en cours	163 818	160 174
Valeur locative estimée brute	165 535	165 535
Taux d'occupation	98,25%	100%
Juste valeur	2 783 636	-
Valeur d'investissement	3 062 000	2 776 000
Rendement immobilier brut	5,35%	5,77%
Rendement immobilier brut sur invest. initial	5,90%	-
Rendement immobilier net	5,23%	5,64%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 963	1 937

REGION FLAMANDE

CEDERDREEF

Adresse :		Cederdreef, 9
Statut juridique :		B - 9230 Wetteren
Année de construction :		Pleine propriété
Localisation :		1989 (transformation complète)
Description :		Dans un quartier résidentiel de grand standing près du centre de la commune
Surfaces locatives :		Ancienne orangerie transformée en immeuble à appartements comprenant 5 appartements et 1 surface à usage de bureaux
Emplacements de parking :		1 113 m ²
Superficie de terrain :		8 box
		77,08 ares

Baux de résidence principale et de bureau

31/12/2006

22/05/2006

Loyer brut en cours	78 578	78 578
Valeur locative estimée brute	81 310	81 310
Taux d'occupation	100%	100%
Juste valeur	1 577 045	-
Valeur d'investissement	1 734 750	1 675 000
Rendement immobilier brut	4,53%	4,69%
Rendement immobilier brut sur invest. initial	4,69%	-
Rendement immobilier net	4,11%	4,25%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 281	1 227

REGION FLAMANDE

NIEUPOORT

Adresse :		Albert I-laan 136 et 208 – Lombardsijdestraat 3, 5A et 5B, B - Nieuport
Statut juridique :		Copropriétés
Année de construction :		1997
Localisation :		La Albert-1 laan est l'artère commerciale principale de Nieuport, tandis que la Lombardsijdestraat en est le prolongement naturel vers l'Yser
Description :		7 commerces en pied d'immeubles, bénéficiant d'excellentes localisations
Surfaces locatives :		868 m ²
Emplacements de parking :	5 box et 16 parkings	

Baux commerciaux

31/12/2006

22/05/2006

Loyer brut en cours	115 545	115 545
Valeur locative estimée brute	135 300	135 300
Taux d'occupation	100%	100%
Juste valeur	1 650 909	-
Valeur d'investissement	1 816 000	1 750 000
Rendement immobilier brut	6,36%	6,60%
Rendement immobilier brut sur invest. initial	6,60%	-
Rendement immobilier net	6,31%	6,55%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 930	1 854

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 2006 est égale ou supérieure à € 5 millions.

BRUXELLES-CAPITALE		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			
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 :		4 290 m ²			
Emplacements de parking :	50 emplacements de parking en sous-sol				
Superficie de terrain :	21,29 ares				
Meublés avec services et baux de résidence principale	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/03/2002	
Loyer brut en cours ¹	926 172	749 732	815 964	748 783	
Loyer net en cours ¹	648 320	524 812	541 455	474 274	
Valeur locative estimée nette ²	488 337	488 337	433 446	443 289	
Taux d'occupation	87,67%	82,93%	92,50 %	78,6 %	
Juste valeur	8 403 556	8 185 778	-	-	
Valeur d'investissement ³	9 454 000	9 209 000	7 830 000	5 921 000	
Rendement immobilier brut	7,11%	8,14 %	10,42%	12,65%	
Rendement immobilier brut sur investissement initial	11,35%	12,66%	13,78%	12,65%	
Rendement immobilier net ⁴	5,17%	5,30%	5,54%	7,49%	
Valeur moyenne du m ² bâti	1 796	1 739	1 493	1 231	
¹ Hors VLE sur vides					
² VLE déterminée par l'expert					
³ Meubles compris					
⁴ Valeur locative estimée nette sur valeur d'investissement					

BRUXELLES-CAPITALE

CLOS DE LA PÉPINIÈRE

Adresse :		Rue de la Pépinière 6 à 14 et rue Thérésienne 5 à 9 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 de terrain :	9,32 ares	

Baux de résidence principale

	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	15/12/2003
Loyer brut en cours	415 787	462 913	439 823	394 856
Valeur locative estimée brute	411 787	411 787	429 724	429 724
Taux d'occupation	100,66%	99,76%	98,80 %	100 %
Juste valeur	7 156 444	6 965 333	-	-
Valeur d'investissement	8 051 000	7 836 000	6 579 000	6 354 000
Rendement immobilier brut	5,17%	5,91%	6,69 %	6,21 %
Rendement immobilier brut sur investissement initial	6,54%	7,29%	6,92 %	6,21 %
Rendement immobilier net	4,84%	5,49%	6,03 %	5,59 %
Valeur moyenne du m ² bâti	2 334	2 265	1 854	1 791

BRUXELLES-CAPITALE

COURS SAINT-MICHEL

Adresse :		Rue de la Grande Haie 96 B - 1040 Bruxelles
Statut juridique :		Copropriété
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 de terrain :	1ha 27a 12ca (pour la totalité du site)	

Baux de résidence principale

	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	18/07/2002
Loyer brut en cours	446 748	436 797	431 794	413 792
Valeur locative estimée brute	408 544	408 544	415 420	413 792
Taux d'occupation	97,04%	95,67%	93,95%	49,7%
Juste valeur	7 264 000	6 906 667	-	-
Valeur d'investissement	8 172 000	7 770 000	6 312 000	5 826 975
Rendement immobilier brut	5,47%	5,62%	6,84 %	7,10%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,67%	7,50%	7,41%	7,10 %
Rendement immobilier net	5,07%	4,84%	6,05%	6,53 %
Valeur moyenne du m ² bâti	2 144	2 027	1 664	1 556

BRUXELLES-CAPITALE		RÉSIDENCE LES JARDINS DE LA CAMBRE			
Adresse :		Rue des Echevins 75 et avenue de l'Hippodrome 96 B - 1050 Bruxelles			
Statut juridique :		Pleine propriété			
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 de terrain :	13,09 ares				
Baux de résidence principale et de bureau		31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Loyer brut en cours	432 247	439 449	409 152	341 785	
Valeur locative estimée brute	382.256	379.256	373.419	329.734	
Taux d'occupation	94,08%	95,14%	98,3 %	99,7 %	
Juste valeur	6 721 778	6 250 667	-	-	
Valeur d'investissement	7 562 000	7 032 000	5 579 000	4 300 953	
Rendement immobilier brut	5,72%	6,25%	7,33 %	7,95 %	
Rendement immobilier brut sur investissement initial	10,05%	10,22%	9,51%	7,95 %	
Rendement immobilier net	5,26%	5,76%	6,72 %	7,27 %	
Valeur moyenne du m ² bâti	2 009	1 851	1 474	1 162	

BRUXELLES-CAPITALE		RÉSIDENCE CHARLES WOESTE I (APARTEMENTS)			
Adresse :		Avenue Charles Woeste 290-312 B - 1090 Bruxelles			
Statut juridique :		Copropropriété			
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.			
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 de résidence principale		31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Loyer brut en cours	439 336	425 533	402 620	288 352	
Valeur locative estimée brute	392 730	383 759	383 778	362 879	
Taux d'occupation	95,98%	96,50%	100 %	83,0%	
Juste valeur	5 670 222	5 312 000	-	-	
Valeur d'investissement	6 379 000	5 976 000	4 669 000	4 387 715	
Rendement immobilier brut	6,89%	7,12%	8,62 %	8,27%	
Rendement immobilier brut sur investissement initial	10,01%	9,70%	9,18 %	8,27%	
Rendement immobilier net	5,92%	6,09%	7,31 %	6,92%	
Valeur moyenne du m ² bâti	1 199	1 120	872	831	

BRUXELLES-CAPITALE

RÉSIDENCE CHARLES WOESTE II (COMMERCES)

Adresse :		Avenue Charles Woeste 290-312 B - 1090 Bruxelles
Statut juridique :		Copropriété
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 I)
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	

Baux commerciaux

	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Loyer brut en cours	322 469	324 592	287 725	306 668
Valeur locative estimée brute	286 834	286 834	284 012	310 338
Taux d'occupation	96,21%	79,01%	91%	100%
Juste valeur	3 654 634	3 295 610	-	-
Valeur d'investissement	3 746 000	3 378 000	3 294 000	3 600 653
Rendement immobilier brut	8,61%	9,61%	8,73 %	8,52%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	8,96%	9,01%	7,99 %	8,52%
Rendement immobilier net	8,61%	9,61%	8,73 %	8,46%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 431	1 282	1 233	1 157

BRUXELLES-CAPITALE

JOURDAN - MONNAIES

Adresse :		Rue Hôtel des Monnaies 24 à 34 et rue Jourdan 115 à 121 et 125 B -1060 Bruxelles
Statut juridique :		Pleine propriété
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
Description :		L'immeuble de huit niveaux comprend 26 appartements
Surfaces locatives :	2 814 m ²	
Emplacements de parking :	15 parkings en sous-sol	
Superficie de terrain :	9,45 ares	

Baux de résidence principale

	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	15/12/2003
Loyer brut en cours	328 546	329 673	312 608	310 560
Valeur locative estimée brute	296 048	296 048	296 048	296 048
Taux d'occupation	95,94%	96,84%	98,91 %	100%
Juste valeur	5 060 444	4 835 556	-	-
Valeur d'investissement	5 693 000	5 440 000	4 336 000	4 202 000
Rendement immobilier brut	5,77%	6,06%	7,21 %	7,39 %
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,82%	7,85%	7,44 %	7,39 %
Rendement immobilier net	5,33%	5,60%	6,63 %	6,80 %
Valeur moyenne du m ² bâti	1 890	1 800	1 453	1 453

BRUXELLES-CAPITALE

RÉSIDENCE LES MÉLÈZES

Adresse :		Avenue de Calabre 34, 36, 38 B - 1200 Bruxelles
Statut juridique :		Copropriété, les biens de Home Invest Belgium représentant 92,5 % de l'ensemble
Année de construction :		1995
Localisation :		L'immeuble se trouve dans un quartier résidentiel récent, à proximité de l'avenue Marcel Thiry et du boulevard de la Woluwe
Description :		L'immeuble comporte 40 appartements, répartis en 3 blocs, 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 de résidence principale	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Loyer brut en cours	572 812	564 741	546 518	462 258
Valeur locative estimée brute	460 134	456 334	458 234	435 306
Taux d'occupation	97,20%	94,34%	93,93 %	95,5 %
Juste valeur	8 321 778	7 983 111	-	-
Valeur d'investissement	9 362 000	8 981 000	7 153 000	6 147 759
Rendement immobilier brut	6,12%	6,29%	7,64 %	7,52%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	9,32%	9,19%	8,89 %	7,52%
Rendement immobilier net	5,72%	5,87%	7,12 %	7,16%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 911	1 845	1 472	1 263

BRUXELLES-CAPITALE

GIOTTO

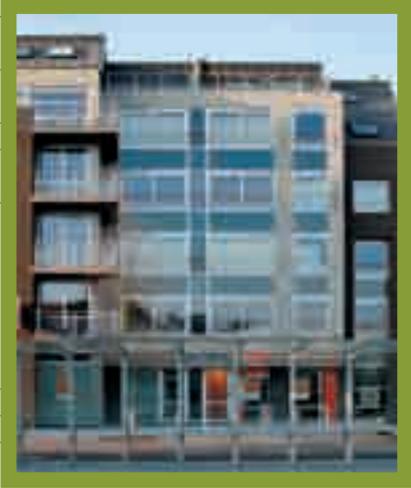
Adresse :		Avenue du Frioul, 2-10 B - 1140 Bruxelles
Statut juridique :		Pleine propriété
Année de construction :		2005
Localisation :		L'immeuble se trouve au coin de l'avenue du Frioul et de la rue de Genève et bénéficie d'une localisation calme, avec à l'arrière une vue directe sur un parc public récent
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 de résidence principale	31/12/2006	31/12/2005	11/03/2005
Loyer brut en cours	1 066 729	936 966	951 462
Valeur locative estimée brute	988 478	993 348	993 348
Taux d'occupation	102,97% ¹	49,6% ¹	-
Juste valeur	15 844 333	15 427 333	-
Valeur d'investissement	16 176 000	15 759 000	14 880 000
Rendement immobilier brut	6,59%	5,95%	6,81%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,17%	6,42%	6,81%
Rendement immobilier net	6,04%	5,41%	6,23%
Valeur moyenne du m ² bâti	1 654	1 611	1 489

¹ garanties comprises

REGION FLAMANDE

GROTE MARKT

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

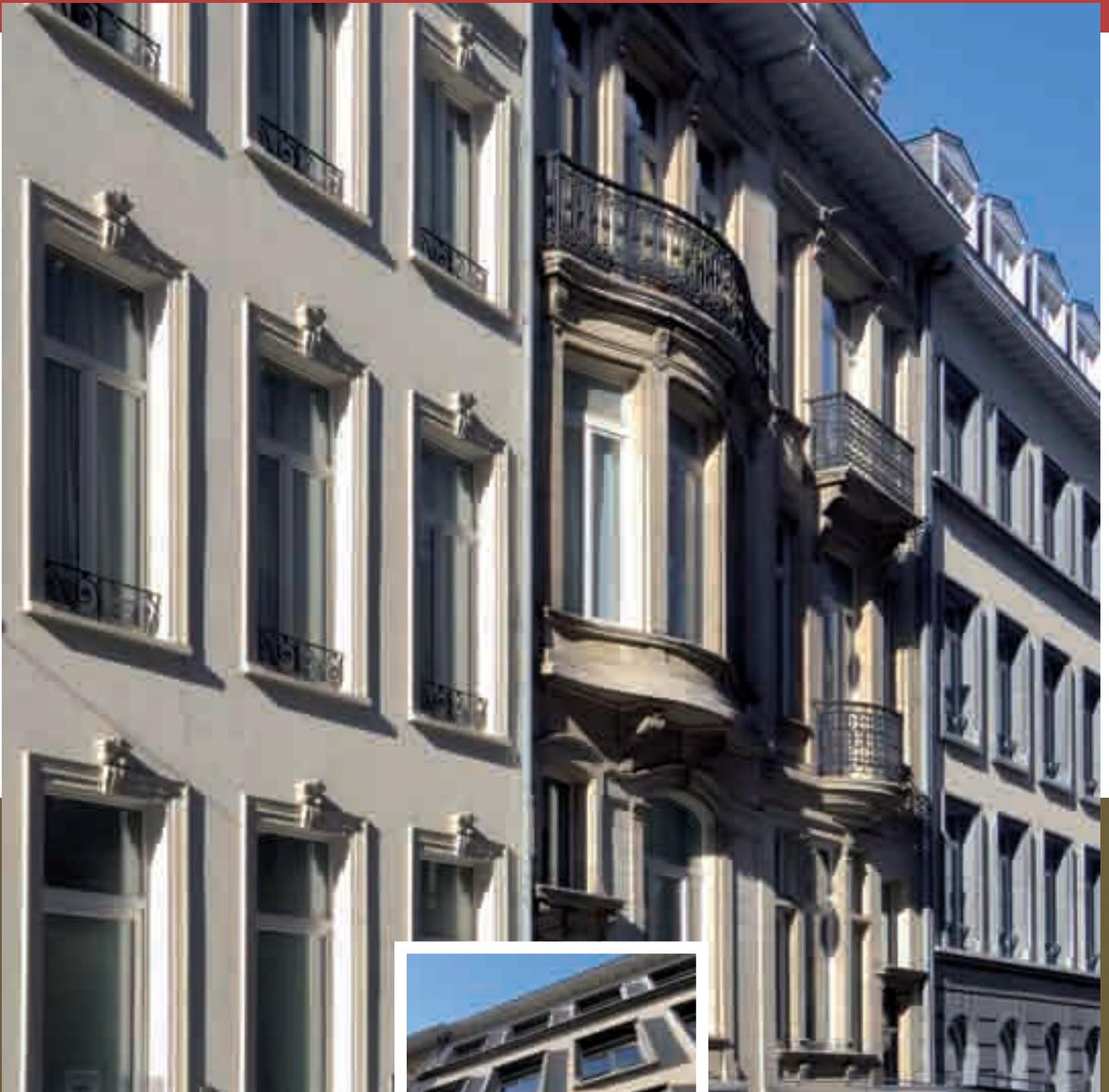
Bail emphytéotique et baux de résidence principale	31/12/2006	31/12/2005	12/05/2005
Loyer brut en cours	350 709	318 433	340 750
Valeur locative estimée brute	315 201	319 191	311 725
Taux d'occupation	94,53%	97,17%	98,00%
Juste valeur	5 968 182	5 559 182	-
Valeur d'investissement	6 070 000	5 661 000	5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

REGION WALLONNE

GALERIE DE L'ANGE

Adresse :		Rue de l'Ange 16-20 et rue de la Monnaie 4-14 B - 5000 Namur	
Statut juridique :		Pleine propriété	
Année de construction :		L'ancienne aile date de 1975 et la nouvelle a été construite en 1990 ; des rénovations ont été exécutées en 1975/1979/1989/1995	
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 :			1 675 m ²
- magasins			1 880 m ²
- appartements		578 m ²	
- bureaux et archives		299 m ²	
- réserves		4 432 m ²	
total		néant	
Emplacements de parking :		18,23 ares	
Superficie du terrain :			

Baux commerciaux, de bureaux et de résidence principale	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Loyer brut en cours	799 395	782 249	750 789	695 867
Valeur locative estimée brute	762 774	726 773	726 773	632 380
Taux d'occupation	99,08%	99,76%	99,38%	96,6%
Juste valeur	10 286 331	9 708 271	-	-
Valeur d'investissement	10 801 000	10 202 000	9 226 000	6 965 808
Rendement immobilier brut	7,40%	7,67%	8,14 %	9,99%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	11,48%	11,23%	10,78 %	9,99%
Rendement immobilier net	7,40%	7,36%	7,80 %	9,43%
Valeur moyenne du m ² bâti	2 605	2 460	2 223	1 817



VI

RAPPORT FINANCIER

VI RAPPORT FINANCIER

1. REMARQUE PRÉLIMINAIRE

Pour la première fois fin 2006 Home Invest Belgium publie des comptes annuels consolidés, englobant ceux de ses deux filiales, la S.A. Home Invest Management et la S.A. Investim, toutes deux détenues directement ou indirectement à 100%.

De même, les comptes annuels de l'exercice 2006 font pour la première fois application des critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les «International Financial Reporting standards» («IFRS»).

Quant aux comptes 2005 publiés pour les besoins de l'information comparative, ils ont été retraités sous trois aspects :

- seuls les comptes des douze derniers mois de l'exercice 2004-2005 (qui en comportait dix-neuf) ont été pris en compte;
- ils ont été consolidés avec ceux de la S.A. Home Invest Management, filiale à 100% (seule filiale au 31/12/2005);
- ils ont été retraités conformément au référentiel IFRS.

2. BILAN (CONSOLIDÉ)

Actif	en €	Annexe	31/12/2006	31/12/2005 (du 01/01 au 31/12/2005)
I. Actifs non courants			147 487 004	120 804 536
B. Immobilisations incorporelles		15	9 099	12 971
C. Immeubles de placement		16	140 839 490	116 463 261
D. Projets de développement		17	4 391 465	2 346 620
E. Autres immobilisations corporelles		17	32 651	57 457
F. Actifs financiers non courants		18	595 877	234 454
G. Créances de location financement		19	1 618 422	1 689 773
II. Actifs courants			3 078 816	4 422 895
A. Actifs détenus en vue de la vente		20	92 287	1 643 556
C. Créances de location financement		19	71 351	66 708
D. Créances commerciales			352 284	356 829
E. Créances fiscales et autres actifs courants		21	1 231 058	1 600 366
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		22	1 308 266	547 597
G. Comptes de régularisation		23	23 570	207 839
Total de l'actif			150 565 820	125 227 431
Capitaux propres et passif			31/12/2006	31/12/2005 (du 01/01 au 31/12/2005)
Capitaux propres		26	111 762 543	70 897 688
A. Capital			59 450 772	41 958 210
B. Prime d'émission			19 093 664	5 002 087
C. Actions propres rachetées (-)				-260 737
D. Réserves			41 038 171	31 725 206
E. Résultat				
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs			1 898 607	1 386 979
E.2. Résultat de l'exercice en cours			2 006 491	1 975 660
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-12 307 291	-10 833 007
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers			582 130	-56 710
Passifs			38 803 277	54 329 743
I. Passifs non courants			35 033 000	49 600 493
B. Dettes financières non courantes		24	35 033 000	49 272 361
C. Autres passifs financiers non courants				328 132
II. Passifs courants			3 770 277	4 729 250
B. Dettes financières courantes		24	1 496 920	389 654
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		25	1 968 798	3 985 345
E. Autres passifs courants		25	174 066	186 743
F. Comptes de régularisation		23	130 493	167 508
Total des Capitaux propres et du passif			150 565 820	125 227 431
Endettement selon A.R. du 21 juin 2006			38 672 784	53 834 103
Taux d'endettement			25,68%	42,99%

3. COMPTE DE RESULTATS (CONSOLIDE)

en €	Annexe	31/12/2006	31/12/2005 (du 01/01 au 31/12/2005)
I. Revenus locatifs	4	8 986 350	7 401 660
III. Charges relatives à la location	4	-12 974	-71 120
RESULTAT LOCATIF NET		8 973 376	7 330 540
IV. Récupération de charges immobilières	5	40 094	57 466
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	5	299 707	275 316
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	5	-813 486	-741 972
RESULTAT IMMOBILIER		8 499 690	6 921 350
IX. Frais techniques	6	-978 014	-792 041
X. Frais commerciaux	7	-293 571	-251 489
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	8	-85 546	-67 318
XII. Frais de gestion immobilière	8	-785 537	-702 507
CHARGES IMMOBILIERES		-2 142 668	-1 813 355
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		6 357 022	5 107 995
XIV. Frais généraux de la société	9	-490 566	-347 034
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	9		193 541
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		5 866 456	4 954 501
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	10	514 647	
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	5 153 500	5 780 470
RESULTAT D'EXPLOITATION		11 534 604	10 734 971
XIX. Revenus financiers	11	257 856	124 850
XX. Charges d'intérêts	12	-1 961 460	-1 612 348
XXI. Autres charges financières	13	-60 757	-94 203
RESULTAT FINANCIER		-1 764 361	-1 581 701
RESULTAT AVANT IMPOT		9 770 243	9 153 270
XXII. Impôt des sociétés	14	-27 814	-26 258
XXIII. Exit Tax	14	-5 054	
IMPOTS		-32 868	-26 258
RESULTAT NET		9 737 374	9 127 012
Résultat distribuable selon A.R. du 21 juin 2006		4 569 239	3 394 320
Résultat distribuable par action		2,68 ¹	2,31 ²
Dividende		2,24	2,19
Résultat net par action		5,72 ³	6,20 ⁴

1 = 4 569 239 / 1 703 298

2 = 3 394 320 / 1 471 362

3 = 9 737 374 / 1 703 298

4 = 9 127 012 / 1 471 362

4. TABLEAU DE VARIATION DES FONDS PROPRES

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 s/ juste valeur	G. Actifs et passifs financiers	CAPITAUX PROPRES
SOLDE AU 31/12/2004	41 953 472	5 002 087	0	24 376 134	1 355 324	1 717 909	-9 323 769	-474 576	64 606 582
Fusion	4 738			27 504					32 241
Impact changement règles d'évaluation				31 861					31 861
Actions propres			-260 737		31 655	122 216			-106 866
Dividende distribué						-3 211 007			-3 211 007
Résultat de l'exercice						3 346 542			3 346 542
Variation de la juste valeur des immeubles				7 289 707			-1 509 238		5 780 469
Profits (pertes) sur instruments de couverture								417 866	417 866
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			2 715 665	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	0	41 038 170	1 898 607	2 006 490	-12 307 291	582 130	111 762 543

5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

en €	31/12/2006	31/12/2005
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	547 597	945 951
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	1 959 581	4 119 462
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	11 534 604	10 734 971
Intérêts reçus	257 856	124 850
Intérêts payés	-2 022 217	-1 706 552
Impôts	-32 868	-26 258
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-5 637 377	-6 060 506
Amortissements et réductions de valeur	30 771	33 830
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	30 771	33 830
Autres éléments non-monétaires	-5 153 500	-5 780 470
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-5 153 500	-5 780 470
Gain sur réalisation d'actifs	-514 647	
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-514 647	
Variation du besoin en fonds de roulement :	-2 140 416	739 090
Mouvement des éléments d'actif :	1 619 753	-1 415 270
-Actifs financiers courants	848	-26 562
-Créances commerciales	5 233	-43 977
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	1 419 354	-1 184 313
-Comptes de régularisation	194 318	-160 419
Mouvement des éléments du passif :	-3 760 169	2 154 360
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	-3 695 019	2 464 811
-Autres passifs courants	21 833	-109 768
-Comptes de régularisation	-86 983	-200 684
2. Cash flow d'activités d'investissement	-12 077 176	-11 737 798
Immeubles de placement - investissements activés	-849 534	-1 012 334
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-4 373 244	-8 452 035
Désinvestissements	2 035 480	
Projets de développement	-2 044 845	-2 346 620
Autres immobilisations corporelles	-1 546	-12 468
Actifs financiers non courants	64 172	85 658
Acquisitions de filiales (Note A)	-6 907 658	

en €	31/12/2006	31/12/2005
3. Cash flow d'activités de financement	10 530 652	7 149 545
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-16 044 623	10 278 971
Variation d'autres passifs		
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	-106 745
Dividende de l'exercice précédent	-1 832 103	
Dividende intérimaire	-2 494 844	-3 071 707
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers - sur instruments financiers dérivés	-49 027	49 027
Cash-flow total	960 655	477 159
Reprise du cash des fusions	347 612	70 438
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	1 308 267	547 597

Note A Acquisition de filiales	Investim
Trésorerie et équivalents de trésorerie	180 593,08
Fonds de roulement	31 507,85
Immeubles de placement	8 750 000,00
Autres immobilisations corporelles	547,92
Créances fiscales et autres actifs courants	997 403,18
Comptes de régularisation de l'actif	10 048,31
Etablissements de crédit	-1 881 457,97
Autres dettes financières courantes	-1 230,00
Dettes commerciales	-44 044,83
Dettes fiscales	-920 675,70
Comptes de régularisation du passif	-34 440,40
Total des acquisitions	7 088 251,44
Cash flow des filiales	-180 593,08
Cash flow sur acquisition des filiales	6 907 658,36

6. 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 1040 Bruxelles, Avenue Commandant Lothaire, 16-18 (Belgique). La Société est cotée sur Euronext (Bruxelles). Les comptes annuels consolidés comprennent 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 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 euro sauf si mentionné différemment. Ils sont établis sur base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

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. Le contrôle est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ses activités. 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

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 «Variations des droits 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. Les coûts de ces travaux sont activés 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 d'architectes et 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 des actifs financiers, 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

La Société fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux 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

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
- 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 dans lesquelles ces différences temporelles seront réalisées ou réglées, basé 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.

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 et 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 10,38% et la Région Wallonne 14,29% (calculs basés sur la juste valeur).

1. COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT PAR TYPE DE BIENS		Total Consolidé	
En €		31/12/2006	31/12/2005
I.	Revenus locatifs	8 986 350	7 401 660
III.	Charges relatives à la location	-12 974	-71 120
RESULTAT LOCATIF NET		8 973 376	7 330 540
IV.	Récupération de charges immobilières	40 094	57 466
V.	Récupération de charges locatives	299 707	275 316
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-813 486	-741 972
RESULTAT IMMOBILIER		8 499 690	6 921 350
IX.	Frais techniques	-978 014	-792 041
X.	Frais commerciaux	-293 571	-251 489
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-85 546	-67 318
XII.	Frais de gestion immobilière	-785 537	-702 507
CHARGES IMMOBILIERES		-2 142 668	-1 813 355
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		6 357 022	5 107 995
XIV.	Frais généraux de la société	-490 566	-347 034
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation		193 541
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		5 866 456	4 954 501
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	514 647	
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 153 500	5 780 470
RESULTAT D'EXPLOITATION		11 534 604	10 734 971
XIX.	Revenus financiers	257 856	124 850
XX.	Charges d'intérêts	-1 961 460	-1 612 348
XXI.	Autres charges financières	-60 757	-94 203
RESULTAT FINANCIER		-1 764 361	-1 581 701
RESULTAT AVANT IMPOT		9 770 243	9 153 270
XXII.	Impôts des sociétés	-27 814	-26 258
XXIII.	Exit Tax	-5 054	
IMPOTS		-32 868	-26 258
RESULTAT NET		9 737 374	9 127 012

COMPTE DE RESULTAT PAR RÉGION		Total Consolidé	
En €		31/12/2006	31/12/2005
I.	Revenus locatifs	8 986 350	7 401 660
III.	Charges relatives à la location	-12 974	-71 120
RESULTAT LOCATIF NET		8 973 376	7 330 540
IV.	Récupération de charges immobilières	40 094	57 466
V.	Récupération de charges locatives	299 707	275 316
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-813 486	-741 972
RESULTAT IMMOBILIER		8 499 690	6 921 350
IX.	Frais techniques	-978 014	-792 041
X.	Frais commerciaux	-293 571	-251 489
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-85 546	-67 318
XII.	Frais de gestion immobilière	-785 537	-702 507
CHARGES IMMOBILIERES		-2 142 668	-1 813 355
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		6 357 022	5 107 995
XIV.	Frais généraux de la société	-490 566	-347 034
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation		193 541
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		5 866 456	4 954 501
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	514 647	
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 153 500	5 780 470
RESULTAT D'EXPLOITATION		11 534 604	10 734 971
XIX.	Revenus financiers	257 856	124 850
XX.	Charges d'intérêts	-1 961 460	-1 612 348
XXI.	Autres charges financières	-60 757	-94 203
RESULTAT FINANCIER		-1 764 361	-1 581 701
RESULTAT AVANT IMPOT		9 770 243	9 153 270
XXII.	Impôts des sociétés	-27 814	-26 258
XXIII.	Exit Tax	-5 054	
IMPOTS		-32 868	-26 258
RESULTAT NET		9 737 374	9 127 012

Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc >2 500 000 €		Immeubles en bloc <2 500 000 €		Non affecté	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
7 441 675	6 055 648	1 342 404	1 234 459	202 271	111 552		
11 278	-16 904	1 220	-24 859	2 136	-4 661	-27 608	-24 696
7 452 953	6 038 744	1 343 625	1 209 601	204 407	106 891	-27 608	-24 696
40 094	57 466						
107 069	87 624	168 893	154 435	23 745	33 257		
-607 006	-542 093	-172 744	-167 258	-33 736	-32 621		
6 993 110	5 641 741	1 339 773	1 196 778	194 416	107 528	-27 608	-24 696
-989 114	-790 988	-31 604	-21 488	-2 865	-267	45 568	20 701
-271 571	-221 135	-11 646	-26 084	-3 834		-6 519	-4 270
-76 793	-42 747	-8 753	-24 571				
-681 645	-660 429	-87 748	-34 657	-16 145	-7 421		
-2 019 123	-1 715 299	-139 750	-106 799	-22 844	-7 688	39 049	16 431
4 973 987	3 926 441	1 200 023	1 089 979	171 572	99 840	11 441	-8 265
						-490 566	-347 034
							193 541
4 973 987	3 926 441	1 200 023	1 089 979	171 572	99 840	-479 125	-161 758
514 647							
3 978 940	5 449 113	956 254	348 379	218 306	-17 022		
9467574	9375554	2156277	1438358	389878	82818	-479 125	-161 758
				107 130	112 858	150 726	11 992
						-1 961 460	-1 612 348
						-60 757	-94 203
				107 130	112 858	-1 871 492	-1 694 560
9 467 574	9 375 554	2 156 277	1 438 358	497 009	195 676	-2 350 617	-1 856 318
						-27 814	-26 258
						-5 054	
						-32 868	-26 258
9 467 574	9 375 554	2 156 277	1 438 358	497 009	195 676	-2 383 485	-1 882 576

Région Bruxelloise		Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
6 856 430	5 634 084	587 488	417 642	1 542 432	1 349 934		
19 580	-39 089	-3 003	-3 413	-1 942	-3 923	-27 608	-24 696
6 876 009	5 594 995	584 485	414 230	1 540 490	1 346 011	-27 608	-24 696
33 244	53 904	4 072	524	2 778	3 039		
199 426	187 375	18 965	17 294	81 317	70 647		
-613 859	-563 014	-39 119	-37 404	-160 509	-141 553		
6 494 820	5 273 259	568 402	394 643	1 464 076	1 278 144	-27 608	-24 696
-879 151	-631 398	-66 378	-40 049	-78 053	-141 296	45 568	20 701
-256 634	-209 623	-10 987	-7 846	-19 431	-29 750	-6 519	-4 270
-63 305	-63 074	-5 798	-138	-16 443	-4 106		
-649 046	-614 724	-18 150	-24 610	-118 341	-63 172		
-1 848 137	-1 518 819	-101 313	-72 643	-232 268	-238 324	39 049	16 431
4 646 684	3 754 440	467 089	322 000	1 231 808	1 039 820	11 441	-8 265
						-490 566	-347 034
							193 541
4 646 684	3 754 440	467 089	322 000	1 231 808	1 039 820	-479 125	-161 758
3 881 391	4 940 460	355 755	486 397	514 647			
8 528 075	8 694 900	822 844	808 396	2 662 810	1 393 434	-479 125	-161 758
107 130	112 858			916 355	353 613	150 726	11 992
						-1 961 460	-1 612 348
						-60 757	-94 203
107 130	112 858					-1 871 492	-1 694 560
8 635 205	8 807 758	822 844	808 396	2 662 810	1 393 434	-2 350 617	-1 856 318
						-27 814	-26 258
						-5 054	
						-32 868	-26 258
8 635 205	8 807 758	822 844	808 396	2 662 810	1 393 434	-2 383 485	-1 882 576

2. BILAN

En €	Total Consolidé	
	31/12/2006	31/12/2005
BILAN PAR TYPE DE BIENS		
Immeubles de placement	140 839 490	116 463 261
Projets de développement	4 391 465	2 346 620
Actifs détenus en vue de la vente	92 287	1 643 556
Créances de location financement	1 618 422	1 689 773
Autres actifs	3 624 156	3 084 222
Total de l'actif	150 565 820	125 227 431
Pourcentage par secteur	100%	100%
Capitaux propres	111 762 543	70 897 688
Passifs	38 803 277	54 329 743
Total des Capitaux propres et du passif	150 565 820	125 227 431

En €	Total Consolidé	
	31/12/2006	31/12/2005
AUTRES INFORMATIONS PAR TYPE DE BIENS		
Immeubles de placement		
Investissements	849 534	974 587
Autres immobilisations corporelles		
Investissements	102 052	98 753
Amortissements	-69 401	-41 296
Immobilisations incorporelles		
Investissements	19 360	19 360
Amortissements	-10 261	-6 389

En €	Total Consolidé	
	31/12/2006	31/12/2005
BILAN PAR REGION		
Immeubles de placement	140 839 490	116 463 261

Annexe 4. REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

En €		31/12/2006	31/12/2005
I. Revenus locatifs			
A. Loyers	(+)	8 732 785	7 065 420
B. Revenus garantis	(+)	196 064	294 656
C. Gratuités locatives	(-)	-6 824	
D. Concessions accordées aux locataires (incentives)	(+)		
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	(+)	64 325	41 584
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	(-)	-27 608	-23 341
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	(-)	-17 443	-66 136
C. Reprise de réduct. valeur sur créances commerciales	(+)	32 078	18 358

L'augmentation significative des revenus locatifs (+21,41%) est principalement due à la réalisation de quatre dossiers d'investissement au cours de l'exercice 2006 :

- la fusion avec la S.A. Immobilière du Prince d'Orange avec effet rétroactif au 1er janvier,
- l'acquisition de l'immeuble Wiezelo à 's Gravenwezel au mois d'août,
- l'acquisition de l'immeuble Quai de Compiègne, 55 à Huy, également au mois d'août,
- et l'acquisition des actions de la S.A. Investim au mois de septembre.

Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc >2 500 000 €		Immeubles en bloc <2 500 000 €		Non affecté	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
118 566 167	97 660 253	17 889 756	16 775 610	4 383 567	2 027 398	4 391 465	2 346 620
92 287	1 643 556			1 618 422	1 689 773		
118 658 454	99 303 808	17 889 756	16 775 610	6 001 989	3 717 171	8 015 621	5 430 842
78,81%	79,30%	11,88%	13,40%	3,99%	2,97%	5,32%	4,34%
						111 762 543	70 897 688
						38 803 277	54 329 743
						150 565 820	125 227 431

Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc >2 500 000 €		Immeubles en bloc <2 500 000 €		Corporate	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
691 642	874 449	157 892	79 514		20 624		
						102 052	98 753
						-69 401	-41 296
						19 360	19 360
						-10 261	-6 389

Région Bruxelloise		Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
106 106 881	94 090 070	14 612 500	8 077 364	20 120 108	14 295 827		

Annexe 5. RESULTAT IMMOBILIER

En €		31/12/2006	31/12/2005
IV.	Récupération de charges immobilières		
A.	Indemnités sur dégâts locatifs	(+)	40 094
B.	Récupération sur remises en état au terme du bail	(+)	57 466
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire		
A.	Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	(+)	56 500
B.	Refacturation de précompte et taxes sur immeubles loués	(+)	243 207
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le prop. 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	(-)	-11 676
B.	Précomptes et taxes sur immeubles loués	(-)	-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 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 majoritairement les surfaces commerciales ou de bureaux.

Annexe 6. FRAIS TECHNIQUES

En €		31/12/2006	31/12/2005
IX.	Frais techniques		
A.	Frais techniques récurrents		
A.1.	Réparations	(-) -868 067	-656 932
A.2.	Redevances de garantie totale	(-)	
A.3.	Primes d'assurance	(-) -53 886	-40 583
B.	Frais techniques non récurrents		
B.1.	Grosses réparations	(+/-) -74 288	-101 135
B.2.	Sinistres	(-)	
B.3.	Indemnisations des sinistres par les assureurs	(+) 18 226	6 608

Dans le cadre de son Business Plan 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 €		31/12/2006	31/12/2005
X.	Frais commerciaux		
A.	Commissions d'agence et d'expert	(-) -250 795	-231 707
B.	Honoraires d'avocats, frais juridiques	(+/-) -43 263	-19 783
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 LOUÉS – FRAIS DE GESTION

En €		31/12/2006	31/12/2005
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	(-) -85 546	-67 318
XII.	Frais de gestion immobilière		
A.	Honoraires versés aux gérants	(-) -53 182	-52 745
B.	Charges (interne) de gestion d'immeubles	(-) -732 355	-649 762
XIII.	Autres charges immobilières	(+/-)	

Home Invest Belgium n'a pas de personnel. Le gestionnaire, Home Invest Management, est chargé du management de la Sicafi et employait 6 personnes au 31/12/2006.

Annexe 9. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ – AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

En €		31/12/2006	31/12/2005	
XIV.	Frais généraux de la société	(-)	-490 566	-347 034
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	(+/-)		193 541

L'augmentation significative des frais généraux de la société est principalement due à l'augmentation des frais de publication financière mais également, dans une moindre mesure, à l'augmentation des honoraires d'avocat et de ceux dûs à l'expert immobilier et à la banque dépositaire. Les frais découlant de l'augmentation de capital clôturée en octobre 2006 ont été directement imputés en déduction du poste « Capital » des Capitaux Propres.

Pour rappel, le revenu de € 0,2 million de 2005 était relatif à l'annulation de provisions excédentaires.

Annexe 10. RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT – VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT – CORRECTION D'ERREURS DE RETRAITEMENT EN IFRS PORTANT SUR LES COMPTES DE 2005

En €		31/12/2006	31/12/2005	
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement			
	A. Ventes nettes d'immeubles	(+/-)	2 035 480	
	B. Valeurs comptables des immeubles vendus	(+/-)	-1 520 833	
XVII.	Résultat sur ventes 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	(+/-)	7 889 609	5 979 350
	B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	-56 892	-198 880
	C. Variations positives des droits des immeubles de placement	(+)		
	D. Variations négatives des droits des immeubles de placement	(-)	-2 679 217	

A. Résultat sur vente d'immeubles de placement:

Le résultat sur vente d'immeubles découle de la vente de la plus grande partie de l'immeuble situé au Quai Mativa, 24 à Liège.

Les **variations de la juste valeur** du portefeuille résultent de l'expertise du portefeuille effectuée par l'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium. La variation négative se rapporte exclusivement à l'immeuble sis rue Belliard 205 à 1000 Bruxelles dans lequel des travaux de rénovation importants ont été entamés en 2006.

B. Correction d'erreurs de retraitement en IFRS portant sur les comptes de 2005 :

A l'occasion de l'établissement des annexes portant sur les comptes IFRS des années 2005-2006 il est apparu que deux erreurs matérielles avaient été commises dans le retraitement de ces comptes en IFRS au cours du premier trimestre 2006, comptes retraités publiés dans le rapport semestriel 2006.

Il convient de rappeler en premier lieu que Home Invest Belgium a établi ses comptes statutaires en BGAAP jusqu'au 31 décembre 2005. Ses comptes sont tenus sous référentiel IFRS depuis le 1er janvier 2006.

Depuis cette date Home Invest Belgium est dès lors tenue, conformément au référentiel IFRS, de présenter, lors de la diffusion de ses comptes périodiques, une information comparative portant sur la période correspondante de l'année qui précède (2005).

Or, l'exercice précédant celui de 2006 était un exercice d'une durée exceptionnelle de 19 mois, entamé le 1er juin 2004 et venu à échéance le 31 décembre 2005, avec des dates de clôture trimestrielle décalées, la dernière avant le 31 décembre 2004 étant la clôture trimestrielle au 30 novembre 2004.

Par ailleurs, le plan comptable IFRS à appliquer par les Sicafi à partir du 1er janvier 2006, n'a été publié que par A.R. du 21 juin 2006.

Nature des erreurs :

Le retraitement en IFRS des comptes 2005, portant exclusivement sur les 12 derniers mois de l'exercice 2004-2005, a donc été fait sur une base extra-comptable, en vue de l'établissement de comptes d'ouverture au 1er janvier 2005.

Dans ce cadre, deux erreurs de retraitement ont été commises lors de l'établissement des comptes d'ouverture au 1er janvier 2005:

- d'une part, une correction de € 1 220 506, destinée à passer à une valorisation du portefeuille immobilier en juste valeur, a été comptabilisée au 1^{er} janvier 2005, au lieu d'être comptabilisée au 31 décembre 2004 ;
- d'autre part, à la suite d'une erreur matérielle d'imputation, cette correction a été effectuée une deuxième fois lors du calcul extracomptable des plus-values sur portefeuille.

Conséquence :

Ces erreurs matérielles ont dès lors eu pour conséquence une sous-estimation du poste du compte de résultat « plus-values latentes sur portefeuille » de € 2 441 012 (soit deux fois € 1 220 506) sur 2005, et partant également une sous estimation du résultat net de l'exercice.

Montant de la correction :

Compte tenu du fait que les deux erreurs évoquées ci-dessus se rapportaient au retraitement extracomptable de données relatives à 2005, elles ont pu être corrigées dans les comptes retraités de 2005. Il en résulte que les plus-values latentes 2005, retraitées en IFRS, sont supérieures de € 2 441 012 à ce qui avait été communiqué (à titre de comparaison) dans le communiqué de presse semestriel 2006.

Ces plus-values latentes ayant été affectées aux réserves indisponibles, elles n'entrent pas dans le résultat distribuable IFRS 2005 (retraité), qui est dès lors inchangé par rapport à celui annoncé dans ledit rapport semestriel 2006. Il n'y a d'ailleurs aucun impact au niveau des fonds propres au 31/12/2005, leur calcul étant basé sur la comptabilité, et ne subissant dès lors aucun impact des erreurs précitées.

Implications par poste :

COMPTES DE RESULTATS EN NORMES IFRS En €	du 01/01/2005 au 31/12/2005 Tel que publié dans le Rapport semestriel au 30/06/2006	du 01/01/2005 au 31/12/2005 Corrigé
I. Revenus locatifs	7 401 660	7 401 660
III. Charges relatives à la location	-71 120	-71 120
RESULTAT LOCATIF NET	7 330 540	7 330 540
IV. Récupération de charges immobilières	57 466	57 466
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	275 316	275 316
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-741 971	-741 971
RESULTAT IMMOBILIER	6 921 350	6 921 350
IX. Frais techniques	-792 041	-792 041
X. Frais commerciaux	-251 489	-251 489
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-67 318	-67 318
XII. Frais de gestion immobilière (+/-) Charges immobilières	-671 321 -1 782 169	-671 321 -1 782 169
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	5 139 181	5 139 181
XIV. Frais généraux de la société	-347 034	-347 034
XV. Autres revenus est charges d'exploitation	193 541	193 541
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4 985 687	4 985 687
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 339 458	5 780 470
RESULTAT D'EXPLOITATION	8 325 145	10 766 157
XIX. Revenus financiers	135 599	135 599
XX. Charges d'intérêts	-1 612 348	-1 612 348
XXI. Autres charges financières (+/-) Résultat financier	-90 524 -1 567 274	-90 524 -1 567 274
RESULTAT AVANT IMPOT	6 757 871	9 198 883
XXII. Impôts des sociétés (+/-) Impôts	-24 782 -24 782	-24 782 -24 782
RESULTAT NET	6 733 089	9 174 101
Résultat net courant	3 393 632	3 393 632
Résultat net courant par action	2,30	2,30
Résultat sur portefeuille	3 339 458	5 780 470
Résultat sur portefeuille par action	2,27	3,93
Résultat cumulé	6 733 089	9 174 101
Résultat cumulé par action	4,57	6,23
Nombre moyen d'actions ayant jouissance	1 472 453	1 472 453

Il n'y a donc aucun impact, ni positif, ni négatif, sur la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2005, ni sur la valeur nette d'inventaire par action au 31 décembre 2005. De même, les données de l'exercice 2006 ne sont nullement impactées.

Annexe 11. REVENUS FINANCIERS

En €		31/12/2006	31/12/2005
XIX.	Revenus financiers		
A.	Intérêts et dividendes perçus	(+) 15 128	11 579
B.	Redevances de location-financement et similaires	(+) 107 130	112 858
C.	Produits résultant d'instruments financiers de couverture	(+) 135 598	
D.	Variation de la juste valeur des actifs financiers	(+)	
E.	Plus-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	(+)	413
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 à la fois les ventes de ces produits de couverture suite à l'augmentation de capital réalisée et également 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.

Annexe 12. CHARGES D'INTERETS

En €		31/12/2006	31/12/2005
XX.	Charges d'intérêts		
A.	Intérêts nominaux sur emprunts	-1 816 240	-1 283 888
B.	Reconstitution du nominal des dettes financières		
C.	Charges résultant d'instruments financiers de couverture	(-) -144 289	-328 460
D.	Autres charges d'intérêts	(-) -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 €		31/12/2006	31/12/2005
XXI.	Autres charges financières		
A.	Frais bancaires et autres commissions	(-) -60 757	-44 763
B.	Charges résultant d'instruments financiers de couverture	(-)	
C.	Var. négative de valeur temps des instruments financiers	(-)	
D.	Variation de la juste valeur des actifs financiers	(-)	-49 440
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 €		31/12/2006	31/12/2005
XXII.	Impôt des sociétés	(-) -27 814	-26 258
XXIII.	Exit Tax	(-) -5 054	
IMPOTS		-32 868,30	-26 258,10

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 31/12/2004	17 166
1. Valeur brute	19 360
2. Cumul des amortissements (-)	-2 194
Amortissements (-)	-4 195
Immobilisations incorporelles, solde de clôture au 31/12/2005	12 971
1. Valeur brute	19 360
2. Cumul des amortissements (-)	-6 389
Immobilisations incorporelles, solde au 31/12/2005	12 971
1. Valeur brute	19 360
2. Cumul des amortissements (-)	-6 389
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	
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

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

Annexe 16. IMMEUBLES DE PLACEMENT

En €	Terrains	Autres immeubles de placement	Total à la juste valeur
MOUVEMENTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles de placement, solde au 31/12/2004	367 111	88 140 008	88 507 119
Investissements		2 900 000	2 900 000
Impacts pour changements des règles d'évaluation		31 861	31 861
Immeuble en cours de construction achevé		14 615 597	14 615 597
Dépenses ultérieures capitalisées		1 012 334	1 012 334
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises		5 259 436	5 259 436
Transferts vers actifs détenus en vue de la vente (-)		-1 643 556	-1 643 556
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur		5 780 470	5 780 470
Immeubles de placement, solde de clôture au 31/12/2005	367 111	116 096 150	116 463 261
Immeubles de placement, solde au 31/12/2005	367 111	116 096 149	116 463 261
Investissements	410 000	9 213 195	9 623 195
Dépenses ultérieures capitalisées		849 534	849 534
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises		8 750 000	8 750 000
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur		5 153 500	5 153 500
Immeubles de placement, solde de clôture au 31/12/2006	777 111	140 062 379	140 839 490

Pour mémoire, les investissements de l'année 2006 sont principalement :

- la fusion avec la S.A. Immobilière du Prince d'Orange avec effet rétroactif au 1er janvier,
- l'acquisition de l'immeuble Wiezelo à 's Gravenwezel au mois d'août,
- l'acquisition de l'immeuble Quai de Compiègne, 55 à Huy, également au mois d'août,
- et l'acquisition des parts de la S.A. Investim au mois de septembre.

L'immeuble vendu (en grande partie) est l'immeuble situé Quai Mativa, 24 à Liège, le solde encore à vendre étant repris à l'annexe 20 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 31/12/2006 par Winssinger & Associés (expert immobilier agréé) sur base des méthodes d'actualisation des revenus locatifs et celle 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 € 115 676 074,52 (frais d'acte inclus).

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

Annexe 17. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT – AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES En €	Immobilisations corporelles en cours de production	Matériel informatique	Agencements et accessoires	Améliorations apportées à des propriétés louées	TOTAL
Immobilisations corporelles, solde au 31/12/2004	11 094 147	31 119	20 510	22 996	11 168 772
1. Valeur brute	11 094 147	41 290	29 042	28 396	11 192 875
2. Cumul des amortissements (-)		-10 171	-8 533	-5 400	-24 104
Investissements	5 868 069	4 790	7 546	132	5 880 537
Transferts vers une autre rubrique (-)	-14 615 597				-14 615 597
Amortissements (-)		-15 175	-4 196	-10 265	-29 636
Immobilisations corporelles, solde de clôture au 31/12/2005	2 346 620	20 734	23 860	12 862	2 404 077
1. Valeur brute	2 346 620	46 080	36 588	28 528	2 457 816
2. Cumul des amortissements (-)		-25 346	-12 728	-15 665	-53 739
Immobilisations corporelles, solde au 31/12/2005	2 346 620	20 734	23 860	12 862	2 404 077
1. Valeur brute	2 346 620	46 080	36 588	28 528	2 457 816
2. Cumul des amortissements (-)		-25 346	-12 728	-15 665	-53 739
Investissements	2 044 845	1 546			2 046 391
Cessions (-)		-3 596	-8 847		-12 443
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises			548		548
Amortissements (-)		-14 548	-2 843	-9 509	-26 899
Amortissements Cessions (-)		3 596	8 847		12 443
Immobilisations corporelles, solde de clôture au 31/12/2006	4 391 465	7 732	21 566	3 353	4 424 116
1. Valeur brute	4 391 465	44 029	29 496	28 528	4 493 518
2. Cumul des amortissements (-)		-36 297	-7 930	-25 174	-69 401

Les immobilisations corporelles en cours de production concernent l'immeuble « Résidence Colombus » en cours de construction à Jambes, Rue de l'Orjo. Les coûts de financement sur ce projet sont activés. Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

Les engagements contractuels relatifs aux immeubles en cours de construction, ou à construire, sont aux souscrits pour la construction des immeubles « Résidence Colombus » à Jambes et celui à construire au « Boulevard du Souverain » à Auderghem. Ces engagements sont décrits plus amplement sous le point 4. du chapitre III « Rapport de gestion ».

Annexe 18. ACTIFS FINANCIERS

ACTIFS FINANCIERS – En €	31/12/2006	31/12/2005
Instruments de Couverture	582 130	222 395
Autres actifs financiers	13 747	12 059
TOTAL	595 877	234 454

La politique de gestion du risque est présentée en détail au chapitre I "Facteurs de risque".

Les produits financiers souscrits par Home Invest Belgium en vue de la couverture des risques de taux d'intérêts sont les suivants :

Type	Montant notionnel	Taux	Echéance
IRS	€ 4 960 000	3,62%	14/06/2009
IRS	€ 12 150 000	2,6975%	31/08/2010

Annexe 19. CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT

CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT – En €	31/12/2006	31/12/2005
Créances à plus d'un an	1 618 422	1 689 773
Créances à moins d'un an	71 351	66 708
TOTAL	1 689 773	1 756 481

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

Au 31/12/2006, la répartition des créances était la suivante :

CREANCES DE LOCATION FINANCEMENT – En €	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Créances à plus d'un an		436 291	1 182 131	1 618 422
Créances à moins d'un an	71 351			71 351
TOTAL	71 351	436 291	1 182 131	1 689 773

Description succincte des contrats :

- Rue de Belgrade : bail emphytéotique (Sept 1999 – août 2026); option d'achat en faveur du locataire.
Opération traitée comptablement comme un leasing immobilier.
Valorisation au 31/12/2006 :
- créances court terme + long terme : € 954 310,43
- option d'achat : € 187 934,22 (juste valeur)
- Résidence Lemaire : leasing immobilier (déc 2003 – nov 2018).
Valorisation au 31/12/2006 :
- créances court terme + long terme : € 735 462,69
- option d'achat : € 176 966,23 (juste valeur)

Annexe 20. ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE

Immeuble de placement mis en vente – En €	Quote part vendue	Quote part encore à vendre	TOTAL
Valeur initiale d'acquisition	1 520 833	90 475	1 611 308
Prix de vente net (hors frais)	2 035 480		2 035 480
Frais de transaction			
Plus value réalisée	514 647		514 647
Evaluation en juste valeur au 31/12/2006		92 287	92 287

Courant 2006 Home Invest Belgium a procédé à la vente de la plus grande partie de son immeuble Résidence La Pyramide, Quai Mativa 24 à Liège. A la date de clôture, seuls un appartement, un parking et un box étaient encore disponibles à la vente.

Annexe 21. CREANCES FISCALES ET AUTRES

CREANCES FISCALES – En €	31/12/2006	31/12/2005
Impôts et Précomptes à récupérer	87 945	1 811
Versements anticipés		791 000
Précomptes Mobiliers sur bonis de liquidation	684 999	420 244
TOTAL	772 943	1 213 054
AUTRES CREANCES – En €		
Fonds de roulement versés	458 114	387 311
TOTAL	458 114	387 311
TOTAL GENERAL	1 231 057	1 600 366

Les précomptes mobiliers sur bonis de liquidation concernent ceux payés dans le cadre des fusions par absorption de la NV Patroonshuis, la SA 205 Rue Belliard et de la SA Immobilière du Prince d'Orange. Les Fonds de roulement versés sont ceux mis à disposition des gérants et syndic pour leur permettre d'assumer financièrement la gestion des charges communes des immeubles de placement.

Annexe 22. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE – En €	31/12/2006	31/12/2005
Argent en caisse	1 475	10 669
Soldes bancaires	1 306 791	536 928
TOTAL	1 308 266	547 597

Annexe 23. COMPTES DE REGULARISATION

COMPTES DE REGULARISATION A L'ACTIF – En €	31/12/2006	31/12/2005
Revenus immobiliers courus non échus	23 570	
Charges immobilières payées d'avance		207 839
TOTAL	23 570	207 839

COMPTES DE REGULARISATION AU PASSIF – En €

Revenus immobiliers perçus d'avance	118 350	93 378
Intérêts et autres charges courus non échus		74 425
Autres	12 143	-295
TOTAL	130 493	167 508

Annexe 24. DETTES FINANCIERES

En €	au 31/12/2006				au 31/12/2005			
	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		18 205 000	17 933 000	36 138 000	1 487 361	47 785 000		49 272 361
Dettes financières non courantes - emprunts bancaires		17 100 000	17 933 000	35 033 000	1 487 361	47 785 000		49 272 361
Dettes financières courantes - emprunts bancaires		1 105 000		1 105 000				
TOTAL		18 205 000	17 933 000	36 138 000	1 487 361	47 785 000		49 272 361

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

	Montant des lignes	Type	Prélevé	Echéances	Couverture
Crédits à taux flottant (sans couverture)	FORTIS : € 6 250 000	Crédit Roll Over	100%	30/09/2013	-
	FORTIS : € 6 250 000	Crédit Roll Over	€ 4 300 000	30/09/2013	-
	ING : € 2 500 000	Crédit Roll Over	100%	25/07/2010	-
	ING : € 450 000	Crédit Straight Loan	0%	-	-
	FORTIS : € 446 208	Crédit Straight Loan	0%	-	-
	ING : € 9 400 000	Crédit Roll Over	€ 7 383 000	30/09/2012	-
Crédits à taux flottant (avec couverture)	ING : € 4 960 000	Crédit Roll Over	€ 2 450 000	14/06/2009	IRS € 4 960 000
	DEXIA : € 12 150 000	Crédit Roll Over	100%	31/08/2010	IRS € 12 150 000
Crédit à taux fixe	DEXIA : € 1 105 000	Crédit d'investissement	100%	10/09/2008	-

Annexe 25. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES – En €	31/12/2006	31/12/2005
Fournisseurs	254 914	2 954 077
Locataires	230 369	158 469
Fiscales, salariales et sociales	109 586	97 667
Exit Tax	1 373 928	775 133
TOTAL	1 968 798	3 985 345

AUTRES PASSIFS COURANTS

Dividendes	174 066	186 743
TOTAL	174 066	186 743

Les dettes d'exit tax sont constituées des provisions établies dans le cadre de la fusion en cours d'exercice de la S.A. Immobilière de Prince d'Orange ainsi que celles établies en vue de la fusion à intervenir courant 2007 avec la S.A. Investim.

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

En € 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 au 31/05/2003	€ 32 707 087,34			1 143 137
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Apport en nature d'immeubles par TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporation d'une partie du compte « Primes d'émission »	-	-
Total au 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusion par absorption de la S.A. 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusion par absorption de la S.A. Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Total au 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusion par absorption de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1 ^{ère} augmentation de capital	€ 51	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2 ^{ème} augmentation de capital	€ 51	259 002
Total au 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833

Evolution des capitaux propres

En €	31/12/2006	31/12/2005
A. Capital		
A.1. Capital souscrit	60 022 756	41 958 210
A.2. Frais d'augmentation de capital (-)	-571 983	
B. Prime d'émission	19 093 664	5 002 087
C. Actions propres rachetées (-)		-260 737
D. Réserves		
D.1. Légale	96 060	31 810
D.2. Indisponible	40 275 807	31 362 532
D.3. Immunisée		
D.4. Disponible	666 303	330 863
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	1 898 607	1 386 979
E.2. Résultat de l'exercice en cours		
E.2.1. Résultat à reporter	792 504	90 920
E.2.2. Dividende proposé	1 213 986	1 884 740
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-12 307 291	-10 833 007
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	582 130	-56 710
H. Ecart de conversion		

Annexe 27. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Nom	Numéro d'entreprise	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
Home Invest Management	0466.151.118	100%	31/12/2006
Investim	0471.335.570	100%	31/12/2006

Annexe 28.

Les acquisitions de l'exercice passé sont les suivantes :

Acquisition de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange

En date du 22 mai 2006, Home Invest Belgium a procédé à l'acquisition par voie de fusion par absorption de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange, dont le portefeuille immobilier, d'une valeur d'investissement de € 5 250 000 au moment de la transaction, comporte principalement onze maisons unifamiliales récentes, à Uccle et à Waterloo.

Cette opération a entraîné une augmentation des fonds propres de Home Invest Belgium au cours de l'exercice écoulé, à concurrence de € 3,8 millions, en contrepartie de l'émission de 76 000 nouvelles actions, émises au cours de € 50,32.

Acquisition des parts de la S.A. Investim

En date du 18 septembre 2006, Home Invest Belgium procédait à l'acquisition des parts de la S.A. Investim, propriétaire d'un portefeuille immobilier principalement résidentiel, à concurrence de 94,86% par Home Invest Belgium et le solde par sa filiale Home Invest Management.

La valeur d'investissement des immeubles retenue dans le cadre de la transaction s'élève à € 8 750 000.

7. EVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

En date du 12 mars 2007 Home Invest Belgium a procédé à l'acquisition des actions de la S.A. Immobilière Van Volxem, dans les proportions suivantes :

- 95% par Home Invest Belgium elle-même
- 5% par sa filiale à 100% Home Invest Management.

La S.A. Immobilière Van Volxem est propriétaire d'un complexe immobilier situé à Forest, Rue des Alliés aux numéros 216 à 226 ainsi que Boulevard Van Haelen 22 à 26.

Ce complexe comporte au total 33 appartements et 1 bureau, pour une surface locative nette de +/- 4 197 m², outre 30 box et 4 emplacements de parking construits sous les jardins.

Les actions ont pu être acquises pour le prix de € 5 879 178,46, sur base d'une valeur d'acquisition des actifs immobiliers à € 6 281 939,88, ce qui permet de dégager un rendement brut de départ de +/- 4,90%, devant monter progressivement à +/- 5,60%

au cours des trois à cinq exercices à venir.

Cet investissement dans la Commune de Forest, dans un quartier de standing à proximité de la gare du Midi, s'inscrit dans la droite ligne de la volonté de Home Invest Belgium d'assurer le développement de son patrimoine, combiné à une plus grande diversification géographique et sectorielle, en investissant dans des immeubles et des localisations d'avenir. Même si la rentabilité de départ est faible, cette opération devrait contribuer de manière appréciable à la rentabilité future de la Sicafi et à la réalisation de plus-values.

Il entre dans les intentions du Conseil d'administration de présenter la fusion par absorption de cette société à une Assemblée générale extraordinaire à tenir au cours de l'exercice 2007.

8. 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 CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2006

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 et informations complémentaires requises.

ATTESTATION SANS RÉSERVE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2006, établis sur la base du référentiel de Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à € 150 565 820,33 et dont le compte de résultat se solde par un bénéfice de l'exercice de € 9 737 374,31.

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 méthodes comptables appropriées ainsi que la

détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés 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 Reviseurs 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 méthodes comptables, des règles de consolidation, 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 2006 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie, conformément au référentiel des Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne

MENTIONS ET INFORMATIONS 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 et informations complémentaires 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, ni 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.

- Les comptes de l'exercice 2006 ont été établis sur base des Normes internationales d'information financière tel qu'adopté dans l'Union européenne, et des dispositions de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaif immobilières. Pour les besoins de l'information financière comparative, une consolidation a été établie sur base des comptes de l'exercice 2004-2005 pour une période de douze mois à partir du 1er janvier 2005. La méthode appliquée et les modifications qui y ont encore été apportées lors de la clôture sont expliquées par le Conseil d'Administration sous le point 10.B. des annexes.

Anvers, le 5 avril 2007 »

André Clybouw
Commissaire agréé

9. COMPTES STATUTAIRES (IFRS)

Préambule

L'A.R. du 21 juin 2006 prévoit que les comptes annuels statutaires des Sicaif peuvent être établis conformément au référentiel IFRS à dater du 1er janvier 2005. Home Invest Belgium a décidé de faire application de cette faculté à partir de l'exercice commençant le 1er janvier 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.

9.1. BILAN (IFRS)

Actif – En €	31/12/2006	31/12/2005
I. Actifs non courants		
B. Immobilisations incorporelles	9 099,21	12 971,21
C. Immeubles de placement	132 105 757,55	116 463 260,52
D. Projets de développement	4 391 465,31	2 346 620,00
E. Autres immobilisations corporelles		
E.1. Immobilisation de fonctionnement	32 171,45	57 456,73
F. Actifs financiers non courants		
F.1. Actifs détenus jusqu'à leur échéance		
F.1.2. Instruments de couverture	582 130,21	221 982,00
F.1.4. Participations dans les entreprises liées ou avec lien de participation	6 724 033,99	1,00
F.3. Actifs à la juste valeur via résultat		
F.3.2. Instruments de couverture		413,00
F.5. Autres	13 746,47	6 567,49
G. Créances de location financement	1 618 421,88	1 689 773,03
Total des actifs non courants	145 476 826,07	120 799 044,98
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
A.1. Immeubles de placement	92 287,11	1 643 555,56
C. Créances de location financement	71 351,24	66 707,52
D. Créances commerciales	363 671,03	356 829,41
E. Créances fiscales et autres actifs courants		
E.1. Impôts	765 452,39	1 211 734,52
E.3. Autres	707 228,74	687 311,48
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	744 585,93	369 759,84
G. Comptes de régularisation actifs		
G.1. Revenus immobiliers courus non échus	23 570,12	
G.3. Charges immobilières payées d'avance		207 839,44
Total des actifs courants	2 768 146,56	4 543 737,77
Total de l'actif	148 244 972,63	125 342 782,75
Capitaux propres	31/12/2006	31/12/2005
A. Capital		
A.1. Capital souscrit	60 022 755,64	41 958 209,66
A.2. Frais d'augmentation de capital (-)	-571 983,46	
B. Prime d'émission	19 093 663,65	5 002 087,34
D. Réserves		
D.1. Légale	96 060,30	31 810,30
D.2. Indisponible	40 555 415,06	31 362 531,85
D.4. Disponible	402 962,96	330 863,38
E. Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	1 932 387,36	1 376 601,83
E.2. Résultat de l'exercice en cours		
E.2.1. Résultat à reporter	678 896,92	135 077,40
E.2.2. Dividende proposé	1 213 986,49	1 884 739,84
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-12 307 291,35	-10 833 006,92
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
G.2. Sur instruments de couverture	582 130,21	-56 709,61
Total des Capitaux propres	111 698 983,78	71 192 205,07
Passif	31/12/2006	31/12/2005
I. Passifs non courants		
B. Dettes financières non courantes		
B.1. Etablissements de crédit	35 033 000,00	49 272 361,15
C. Autres passifs financiers non courants		
C.1. Instruments de couverture		328 131,61
Total des passifs non courants	35 033 000,00	49 600 492,76
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
B.3. Autres		
B.3.2. Garanties locatives reçues	269 728,09	267 272,64
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
D.1. Fournisseurs	228 748,41	2 924 235,48
D.2. Locataires	230 369,44	158 468,50
D.3. Fiscales, salariales et sociales	33 139,77	70 724,57
D.4. Exit Tax	459 155,83	775 132,62
E. Autres passifs courants		
E.1. Dividendes	174 066,12	186 743,21
F. Comptes de régularisation		
F.1. Revenus immobiliers perçus d'avance	117 781,19	93 377,96
F.2. Intérêts et autres charges courus non échus		74 425,27
F.3. Autres		-295,33
Total des passifs courants	1 512 988,85	4 550 084,92
Total du passif	36 545 988,85	54 150 577,68
Total des capitaux propres et du passif	148 244 972,63	125 342 782,75

9.2. COMPTE DE RÉSULTAT (IFRS)

En €	31/12/2006	31/12/2005
I. Revenus locatifs		
A. Loyers	8 597 395,14	7 065 419,58
B. Revenus garantis	196 064,10	294 656,21
C. Gratuités locatives	-6 824,42	
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	64 325,27	41 583,91
III. Charges relatives à la location		
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-27 607,98	-23 341,35
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-17 443,22	-66 136,16
C. Reprise de réduct. valeur sur créances commerciales	32 077,70	18 357,65
RESULTAT LOCATIF NET	8 837 986,59	7 330 539,84
IV. Récupération de charges immobilières		
A. Indemnités sur dégâts locatifs	39 727,64	57 466,14
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire		
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	44 216,80	44 315,59
B. Refacturation de précompte et taxes sur immeubles loués	243 206,55	230 999,92
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire		
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-11 675,91	-13 434,75
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-793 353,91	-728 536,73
RESULTAT IMMOBILIER	8 360 107,76	6 921 350,01
IX. Frais techniques		
A. Frais techniques récurrents		
A.1. Réparations	-832 223,50	-656 931,88
A.3. Primes d'assurance	-53 885,81	-40 582,47
B. Frais techniques non récurrents		
B.1. Grosses réparations	-74 287,94	-101 135,22
B.3. Indemnités des sinistres par les assureurs	18 226,02	6 608,34
X. Frais commerciaux		
A. Commissions d'agence et d'expert	-248 617,29	-231 706,60
B. Honoraires d'avocats, frais juridiques	-43 262,54	-19 782,55
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-85 546,12	-67 317,99
XII. Frais de gestion immobilière		
A. Honoraires versés aux gérants	-53 181,46	-52 745,11
B. Charges (interne) de gestion d'immeubles	-814 309,38	-618 575,98
CHARGES IMMOBILIERES	-2 187 088,02	-1 782 169,46
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6 173 019,74	5 139 180,55
XIV. Frais généraux de la société	-484 448,35	-347 034,43
XV. Autres revenus est charges d'exploitation	0,00	193 541,16
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5 688 571,39	4 985 687,28
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - Frais de transaction)	2 035 480,00	
B. Valeurs comptables des immeubles vendus	-1 520 832,61	
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	6 894 859,20	5 979 349,71
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-56 891,98	-198 880,01
D. Variations négatives des droits des immeubles de placement	-1 668 199,10	
RESULTAT D'EXPLOITATION	11 372 986,90	10 766 156,98
XIX. Revenus financiers		
A. Intérêts et dividendes perçus	19 918,71	22 327,26
B. Redevances de location-financement et similaires	107 130,35	112 858,30
C. Produits résultant d'instruments financiers de couverture	135 598,08	
E. Plus-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers		413,00
XX. Charges d'intérêts		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-1 791 206,60	-1 283 888,37
C. Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-144 288,60	-328 460,06
XXI. Autres charges financières		
A. Frais bancaires et autres commissions	-56 074,33	-41 084,10
D. Variation de la juste valeur des actifs financiers		-49 440,00
RESULTAT FINANCIER	-1 728 922,39	-1 567 273,97
RESULTAT AVANT IMPOT	9 644 064,51	9 198 883,01
XXII. Impôt des sociétés	19 988,06	-24 781,78
IMPOTS	19 988,06	-24 781,78
RESULTAT NET	9 664 052,57	9 174 101,23

9.3. RÉCONCILIATION DES FONDS PROPRES ET DU COMPTE DE RÉSULTAT LORS DE LA TRANSITION AUX IFRS (BILAN D'OUVERTURE AU 1ER JANVIER 2005)

Capitaux propres – En €	01/01/2005	31/12/2005
Belgian GAAP	66 187 996,19	69 079 358,34
Ajustements imputés directement en fonds propres:		
Abattement des frais d'acte	-9 323 769,01	
Règles d'évaluation (évaluation « en bloc » « au détail »)	8 103 263,00	
Amortissements des meubles	232 064,06	232 064,06
Dividende proposé		1 884 739,84
Instruments de couverture	-474 575,50	-56 709,61
Résultat reporté		52 752,44
IFRS	64 724 978,74	71 192 205,07

Compte de résultat	31/12/2005
Belgian GAAP (retraité sur les 12 derniers mois de 2005)	9 121 348,79
Détail des mouvements	52 752,44
Annulation des amortissements de l'année	101 779,44
Instruments de couverture positif	413,00
Instruments de couverture négatif	-49 440,00
IFRS	9 174 101,23

10. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LE PAIEMENT DU DIVIDENDE INTÉRIMAIRE

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA S.A. HOME INVEST BELGIUM CONCERNANT L'ÉTAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE CLÔTURÉ LE 31 AOÛT 2006.

1. MISSION

En application de l'article 618 du Code des Sociétés, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'état résumant la situation active et passive de la S.A. Home Invest Belgium clôturé le 31 août 2006. Dans le cadre de notre mission de commissaire de la S.A. Home Invest Belgium nous avons contrôlé cet état résumant la situation active et passive. Ce rapport a été rédigé conformément aux dispositions légales servant de base d'information au Conseil d'Administration en vue de prendre une décision relative à la distribution d'un dividende intérimaire.

Le Conseil d'Administration propose de distribuer un dividende intérimaire de € 1,68 par action. Le montant total à distribuer à titre de dividende intérimaire s'élève ainsi à € 2 601 401,04.

2. COMMENTAIRES AU SUJET DE L'ÉTAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

L'état résumant la situation active et passive de la S.A. Home Invest Belgium clôturé le 31 août 2006, dont le total du bilan s'élève à € 138 676 717,85, a été représenté en annexe par comparaison avec le bilan au 31 décembre 2005.

Les comptes des douze derniers mois de l'exercice clôturé au 31 décembre 2005 (exercice d'une durée de dix-neuf mois) ont été retraités sur base du référentiel IFRS pour les besoins de l'information comparative.

L'état résumant la situation active et passive au 31 août 2006 a été établi conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et résulte de la comptabilité de la S.A. Home Invest Belgium. Les règles d'évaluation adoptées sont consistantes avec celles appliquées au 31 décembre 2005.

Les mutations aux rubriques des capitaux propres au 31 août 2006 par rapport au 31 décembre 2005 sont expliquées par :

- le bénéfice net de la période à concurrence de € 5 889 628,16 tel qu'il ressort du compte de résultats clôturé au 31 août 2006, dont un montant de € 3 219 902,07 est affecté aux réserves indisponibles. Ce dernier montant représente une augmentation de la valeur marchande (juste valeur) du portefeuille immobilier au cours de l'exercice. Cette présentation est conforme au schéma dérogatoire approuvé par l'arrêté royal du 21 juin 2006. Le solde du bénéfice net s'élève à € 2 669 726,09
- la diminution des réserves indisponibles relatif à la vente de l'immeuble « Résidence La Pyramide », à concurrence de € 16 790,66
- le reclassement du solde de dividende proposé à l'assemblée générale du 3 mai 2006 vers les autres passifs courants, à concurrence de € 1 884 739,84
- les variations de juste valeur d'instruments financiers dérivés, comptabilisées dans une rubrique de capitaux propres spécifique aux instruments de couverture pour la partie

- efficace de la couverture, à concurrence de € 592 105,75
- l'imputation du solde des éléments des capitaux propres de la société S.A. Immobilière du Prince d'Orange qui a fusionné le 22 mai 2006, avec effet rétroactif à 1er janvier 2006, avec la S.A. Home Invest Belgium, à concurrence de € 3 816 261,14.

3. CONTRÔLES RÉALISÉS

D'un entretien avec la direction nous avons pu constater que l'organisation administrative et le contrôle interne n'ont pas subi de modifications par rapport à l'année précédente. Considérant l'activité de la société et tel qu'il résulte de notre contrôle de l'exercice précédent, ils sont considérés suffisants.

Vu qu'il s'agit en l'occurrence d'une situation intérimaire de l'actif et du passif, nous n'avons pas effectué toutes les procédures normalement requises lors d'un contrôle de fin d'année.

Le contrôle de l'état résumant la situation active et passive clôturé au 31 août 2006 a été effectué sous forme d'un contrôle limité conformément à la recommandation en matière de contrôles de l'IRE relative au contrôle limité, et consistait principalement en :

- une comparaison analytique de l'état financier au 31 décembre 2005 avec celui au 31 août 2006, dans laquelle la relation a été faite entre l'évolution des résultats et la mutation des rubriques du bilan;
- un entretien avec la direction concernant les circonstances financières et économiques actuelles de la société et les perspectives d'avenir;
- une analyse critique de quelques postes importants de l'actif et du passif du bilan, en particulier l'évolution depuis les derniers comptes annuels;
- le contrôle de la concordance des comptes intermédiaires et les données comptables.

Nous nous sommes également assurés que la décision prise en matière de la distribution d'un dividende intérimaire est conforme aux statuts.

4. LIMITES RELATIVES À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE RÉSULTANT DU CODE DES SOCIÉTÉS

Conformément à l'article 618 du Code des Sociétés la distribution d'un dividende intérimaire ne peut s'opérer que sur le bénéfice de l'exercice en cours augmenté du bénéfice reporté, sans prélèvement sur les réserves constituées et compte tenu des réserves qui doivent être constituées en vertu d'une disposition légale ou statutaire.

L'affectation des résultats doit s'opérer conformément à l'article 62 de l'AR du 10 avril 1995 afférant aux SICAFS immobilières. Conformément à l'article 616 du Code des Sociétés aucun montant ne doit être déduit du bénéfice disponible.

Conformément à l'article 617 du Code des Sociétés aucune distribution ne peut être faite lorsque l'actif net deviendrait inférieur au montant du capital libéré, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'actif net à considérer ne peut comprendre :

- le montant non encore amorti des frais d'établissement et d'extension;
- sauf cas exceptionnels le montant non encore amorti des frais de recherche et de développement.

5. CONCLUSION

Nous avons procédé à un contrôle limité de l'état intérimaire résumant la situation active et passive de la S.A. Home Invest Belgium au 31 août 2006, tel que stipulé par l'article 618 du Code des Sociétés. De cet état comptable au 31 août 2006, dont le total du bilan s'élève à € 138 676 717,85, il ressort que la société, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, a un bénéfice disponible à affecter de € 4 602 113,45. Ce montant est composé du bénéfice reporté d'années précédentes (€ 1 932 387,36) et le résultat réalisé durant la période du 1er janvier 2006 jusqu'au 31 août 2006 (€ 2 669 726,09), les variations de la valeur marchande du portefeuille immobilier exclues.

L'affectation des résultats doit s'opérer conformément à l'article 62 de l'AR du 10 avril 1995 concernant les SICAFS immobilières. En vertu de l'article 616 du Code des Sociétés, aucun montant ne doit être déduit du bénéfice disponible. Le montant du bénéfice disponible pour distribution s'élevant à € 4 602 113,45 est supérieur au montant du dividende intérimaire, soit € 2 601 401,04, dont la distribution est proposée.

Etant donné que notre rapport ne vise qu'à informer le Conseil d'Administration de la décision de distribuer un dividende intérimaire, notre contrôle s'est limité à l'analyse, la comparaison et la discussion de l'information financière fournie par la société, et était donc moins approfondi qu'un contrôle exhaustif des comptes annuels.

Notre contrôle n'a pas révélé de faits qui pourraient modifier considérablement l'état résumant la situation active et passive, et nous estimons dès lors que le Conseil d'Administration peut procéder à la distribution d'un dividende intérimaire conformément aux dispositions de l'article 618 du Code des Sociétés.

Anvers, le 5 septembre 2006.

André CLYBOUW,
Commissaire agréé.



VII

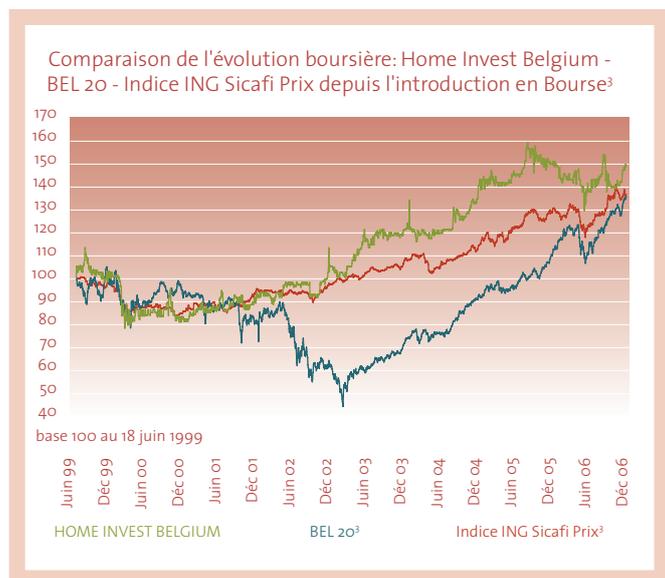
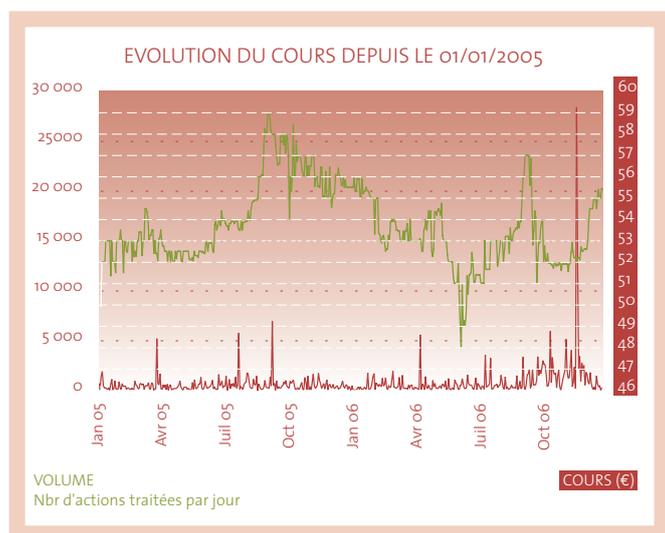
HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

VII HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE¹

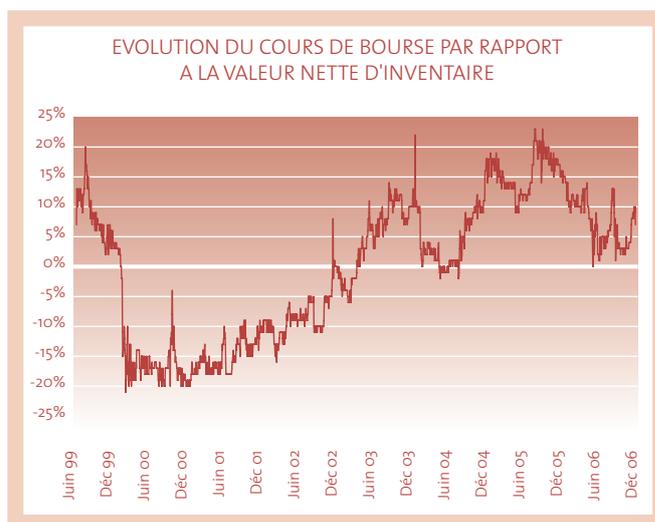
1. COTATION² ET COMPARAISONS

Pendant tout l'exercice écoulé l'action Home Invest Belgium a été cotée au marché du double fixing d'Euronext Brussels. A noter que depuis le 15 janvier 2007 la cotation se poursuit au marché continu d'Euronext Brussels. L'action a évolué au sein d'une fourchette comprise entre € 48 et € 57, ce dernier cours ayant été atteint au mois de septembre 2006. Au 29 décembre 2006, dernier jour de cotation de l'exercice sous revue, le cours s'établissait à € 55,40, cours largement dépassé depuis.

Quant aux volumes traités en bourse, ils sont restés stables pendant les trois premiers trimestres de l'exercice, avec toutefois une forte progression au cours du dernier trimestre, caractérisé par de nombreux échanges de titres suite à l'augmentation de capital.



2. DÉCOTE ET PRIME



L'action Home Invest Belgium s'est traitée avec une prime par rapport à la valeur nette d'inventaire pendant presque toute la durée de l'exercice. Cette prime s'est toutefois réduite progressivement au cours du premier semestre, pour se redresser ensuite de manière significative. Au 31 décembre 2006 la prime s'élevait à 7,47%. La valeur nette d'inventaire avant répartition connaissait en effet une nouvelle progression significative de 7,1% par rapport à son niveau en début d'exercice, en passant de € 48,15 à € 51,55, et de 49,6% par rapport à son niveau lors de l'introduction en bourse en juin 1999.

EVOLUTION TRIMESTRIELLE DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION

COMPTES STATUTAIRES EN BELGIAN GAAP

En €	01/06/1999	30/11/1999
Avant répartition	34,46	35,89
Après répartition	-	-
En €	31/05/2000	30/11/2000
Avant répartition	37,72	37,57
Après répartition	35,76	-
En €	31/05/2001	30/11/2001
Avant répartition	38,94	38,28
Après répartition	36,95	-
En €	31/05/2002	30/11/2002
Avant répartition	39,44	38,85
Après répartition	37,39	-
En €	31/05/2003	30/11/2003
Avant répartition	40,67	40,88
Après répartition	38,54	-
En €	31/05/2004	30/11/2004
Avant répartition	44,67	44,98
Après répartition	42,67	-
En €	31/05/2005	30/11/2005
Avant répartition	48,05	50,38
Après répartition	-	46,91

COMPTES CONSOLIDES EN IFRS

En €	31/12/2005
Avant répartition	48,15
En €	30/06/2006
Avant répartition	51,55
Après répartition	50,51

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

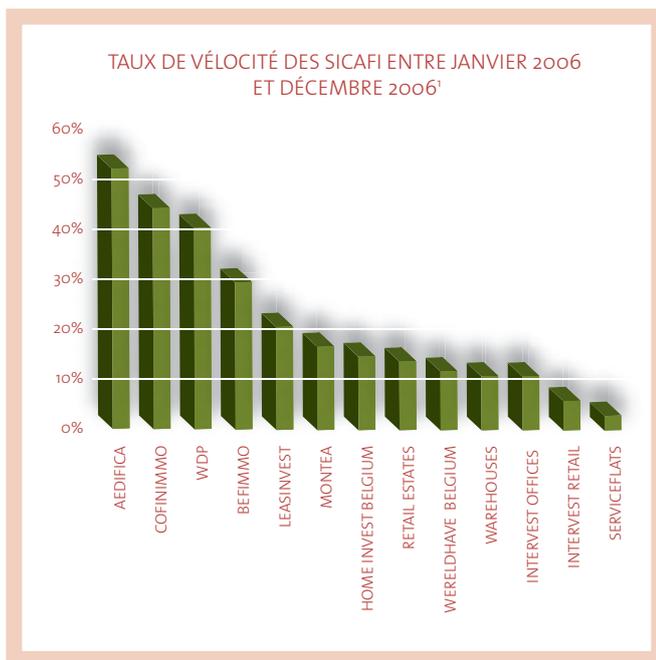
Cette évolution ascendante et régulière de la valeur nette d'inventaire est à rapprocher de celle du cours de bourse sur longue période.

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

hausse 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, maisons unifamiliales et studios – 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 a été plus faible qu'au cours des exercices antérieurs, mais qu'il reste toujours appréciable avec ses 15,05% par rapport au nombre total d'actions émises, Home Invest Belgium étant ainsi en septième position parmi l'ensemble des Sicafi cotées. Les volumes traités en 2006 sont ainsi en croissance de plus de 77% par rapport à ceux de 2005.

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

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

¹ Ratio entre le volume annuel traité et le nombre total d'actions émises.

4. POLITIQUE DE DIVIDENDE

Home Invest Belgium se propose d'assurer sur longue période à ses actionnaires un dividende en augmentation égale ou supérieure à l'inflation.

Pour l'exercice 2007, un dividende de € 2,30, en croissance de 2,7% peut être raisonnablement attendu, le taux de distribution attendu étant alors de +/- 90,4%.

Une politique sélective d'arbitrages sur portefeuille, entamée en 2006 par la vente au détail de l'immeuble Résidence la Pyramide, devrait par ailleurs contribuer à la croissance des bénéfices distribuables.

Enfin, une partie non négligeable des bénéfices des sept premiers exercices a été reportée à nouveau chaque année, pour s'élever actuellement à € 1,08 par action, 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.

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.

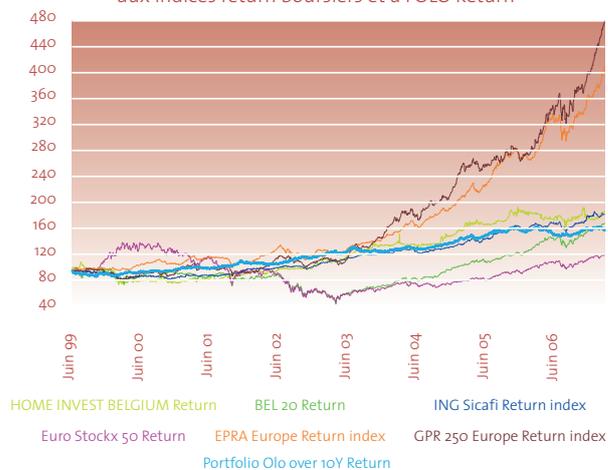
Return (€)	Comptes Consolidés en IFRS		Comptes statutaires en Belgian GAAP						
	31/12/06	31/12/05	31/12/05	31/05/04	31/05/03	31/05/02	31/05/01	31/05/00	1/06/99
Valeur nette d'inventaire¹	51,55	48,15	46,91	42,67	38,54	37,39	36,95	35,76	34,46
Accroissement de valeur²	3,40	4,17	4,24	4,13	1,15	0,44	1,19	1,30	-
Dividende brut/net	2,24	2,19	3,47	2,16	2,13	2,07	2,02	1,96	-
Return par action	5,64	6,36	7,71	6,29	3,28	2,51	3,21	3,26	-
Return en % pour l'actionnaire	11,71%	14,47%	11,41% ³	16,32%	8,77%	6,79%	8,98%	9,46%	-

Le return dégagé sur l'exercice s'élève ainsi au résultat appréciable de 11,71%, ce qui donne lieu à un return annuel moyen au cours des sept premiers exercices de 10,49% l'an, démontrant ainsi la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur pour ses actionnaires.

Quant au return boursier annuel moyen, calculé par rapport au prix d'émission de l'action Home Invest Belgium au mois de juin 1999 (€ 36,50), il s'élève à 12,30%.

En outre, ce return ne peut être comparé tel quel avec 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 14,64% du montant des dividendes à répartir.

Comparaison de l'évolution du return de Home Invest Belgium par rapport aux indices return immobiliers, aux indices return boursiers et à l'OLO Return⁴



¹ Avant répartition pour ce qui concerne les comptes en IFRS, après répartition pour les comptes en Belgian GAAP.

² Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette d'inventaire pendant l'exercice, divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice.

³ Ramené sur douze mois (12/19èmes).

⁴ Des informations complémentaires sur ces indices peuvent être obtenues auprès de ING Belgique (ING Sicafi Return Index), Euronext Brussels (BEL20 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. ACTIONNARIAT¹ – FREE FLOAT

A la date de clôture des comptes de Home Invest Belgium, soit au 31 décembre 2006, 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 S.A.	409 880	28 060	437 940	20,20%
Groupe ARCO		102 575	102 575	4,73%
ARCOPAR S.C.R.L.		77 575	77 575	3,58%
AUXIPAR S.A.		25 000	25 000	1,15%
Monsieur LE HARDY DE BEAULIEU Jean-Pierre	40 000		40 000	1,85%
Consorts MICHIELS	76 000		76 000	3,51%
Monsieur Michiels Eric	19 000		19 000	0,88%
Madame Michiels Viviane	19 000		19 000	0,88%
Madame Michiels Danièle	19 000		19 000	0,88%
Monsieur Michiels Albert	19 000		19 000	0,88%
Les Assurances Fédérales		105 296	105 296	4,86%
Autres actionnaires nominatifs	1 209		1 209	0,06%
Total connu	527 089	235 931	763 020	35,20%
Free Float			1 404 813	64,80%
Total général			2 167 833	100,00%

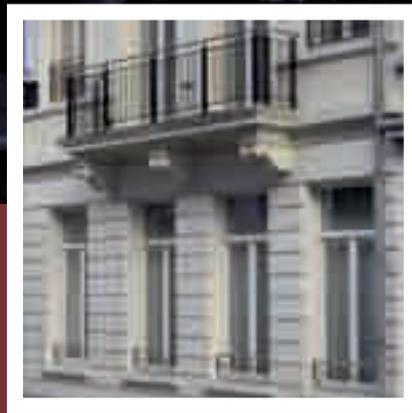
En date du 22 janvier 2007, AXA Belgium publiait une nouvelle déclaration de transparence pour informer le marché que sa participation en Home Invest Belgium s'élevait à 433 164 actions, soit 19,98% du capital.

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 5 332 actions, détenues précédemment par Home Invest Management, filiale à 100% de Home Invest Belgium, à la suite des fusions avec les sociétés 205 Rue Belliard et Patroonshuis ont par ailleurs été vendues au cours de l'exercice écoulé.

¹ Toutes les actions sont entièrement libérées et chaque action donne droit à un seul droit de vote.



VIII

PERSPECTIVES

VIII PERSPECTIVES

1. PRÉVISIONS 2007-2009

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 fusions par absorption, avec effet économique au 1er janvier 2007, du patrimoine immobilier des sociétés Investim et Immobilière Van Volxem.
- la vente au cours de l'exercice 2007, des unités restantes dans la Résidence La Pyramide, des terrains à bâtir à Wetteren et Maransart et de la surface à usage de bureaux à la Rue de Hennin. Les exercices 2007, 2008 et 2009 se caractérisent pour le surplus par la vente progressive des unités locatives de l'immeuble « Klaproosstraat » à Wilrijk, tandis que la vente des appartements de l'immeuble « Place du Jeu de Balle » à Lasne a dès à présent été planifiée pour l'exercice 2009 sous réserve de modification ultérieure. Les hypothèses de plus-values escomptées sur ces ventes ont été intégrées dans les prévisions.
- l'entrée progressive dans le patrimoine, courant 2007, de la Résidence Colombus à Jambes et son impact en année pleine à partir de l'exercice 2008.
- et l'entrée au cours de l'exercice 2009 des immeubles à construire Rue Jourdan 85 et Boulevard du Souverain.

Les prévisions 2007 ont été établies immeuble par immeuble, sur base de l'expérience acquise par le passé, plus particulièrement en ce qui concerne le turnover locatif, **le niveau des loyers** et les charges courantes de rénovation et d'entretien. Pour les exercices postérieurs à 2007, une **hypothèse d'inflation** de 1,75% l'an a été retenue.

Le **taux d'occupation** global prévisionnel, Résidence Colombus compris, 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 d'un renchérissement progressif du coût du crédit par rapport à son niveau à la fin de l'exercice écoulé. Il a ainsi été supposé que les taux à 3 mois (hors marge) se maintiendraient à +/- 3,70%, tandis que les taux à 5 ans (OLO à 5 ans hors marge) monteraient progressivement à +/- 4,50%.

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 de loyers, taux d'occupation et coût de funding (marge). L'hypothèse d'inflation par contre 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 WinIris.

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 2006 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 exclusivement au développement pour compte propre Rue Jourdan 85. En effet, les trois phases de la Résidence Colombus en cours de construction, comptabilisées actuellement dans la rubrique « Projet de développement » devraient toutes être réceptionnées courant 2007, tandis que l'immeuble à développer au Boulevard du Souverain fera l'objet d'un paiement unique à la réception provisoire prévue en 2009.

Les **autres immobilisations corporelles** représentent les investissements de la Sicafi en mobilier et en 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 2006, qui génèrent dorénavant des revenus en année pleine (Immobilière du Prince d'Orange, Huy, 's Gravenwezel, Investim) ;
- de l'investissement dans la Résidence Colombus à Jambes, pour lequel il a été prévu que les intérêts intercalaires et les autres charges (TVA, droits d'enregistrement, frais de notaire...) seront activés –par phases- jusqu'à la dernière réception provisoire des travaux, prévue pour fin 2007. L'impact positif de l'investissement dans cet immeuble sera donc peu perceptible en 2007 mais aura un effet en année pleine à partir de l'exercice 2008 ;
- de l'investissement progressif dans les immeubles Rue Jourdan et Boulevard du Souverain, dont la réception provisoire peut logiquement être attendue au début de l'année 2009.

- d'une évolution des loyers – à la hausse ou à la baisse – évaluée immeuble par immeuble pour l'année 2007 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 1,75% a été retenue pour les exercices 2008 et 2009;
- d'un taux de vacance locative évalué avec prudence, immeuble par immeuble, et égal à +/- 5% en moyenne sur l'ensemble du portefeuille. La vacance locative prévisionnelle du projet Rue Jourdan, développé pour compte propre, est intégrée à raison de +/- € 107 000 dans les résultats escomptés pour 2009, influençant donc à la baisse les prévisions de cette année-là, au-delà des 5% de vacance locative retenus comme hypothèse de base ;
Pour ce qui concerne la Résidence Columbus en cours de construction, les prévisions tiennent compte d'une hypothèse de location progressive des 51 appartements, au cours des huit derniers mois de l'exercice 2007 et des quatre premiers mois de l'exercice 2008.
- de diverses garanties locatives, principalement celles obtenues des promoteurs d'immeubles en cours de construction ou à construire :
 - a. pour la Résidence Columbus à Jambes, une garantie locative plafonnée à € 200 000,
 - b. pour le projet Boulevard du Souverain, une garantie locative de € 285 000.

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 estimation 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 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 établies.

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, 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 en 2006.
- 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* comporte les plus-values attendues dans le cadre de la vente des actifs immobiliers « Klaproosstraat » et des appartements de la « Place du Jeu de Balle ». 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 de 2007 sont estimées en nette diminution par rapport à celles de l'exercice 2006, grâce à l'augmentation de capital clôturée au mois d'octobre 2006, dont le produit a permis de réduire sensiblement l'endettement. Elles sont en hausse en 2008 et 2009 en raison du financement par endettement de la croissance 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.

Résultat distribuable

Le résultat distribuable s'affiche en croissance appréciable. Il faut par ailleurs tenir compte du fait que le résultat distribuable 2006 contient € 514 647 de plus-values réalisées sur la vente de la plus grande partie de l'immeuble *La Pyramide*, alors que les prévisions pour les exercices futurs intègrent des prévisions de plus-values réalisées inférieures. La croissance dividendaire ne dépend donc que fort peu des dites plus-values, le Conseil d'administration se réservant d'ailleurs le droit, s'il l'estime opportun, de modifier le rythme escompté des ventes.

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 € 2,30 et € 2,36 et € 2,42, chaque fois en hausse supérieure à l'inflation attendue. Sur base de ces prévisions le taux de distribution prévisionnel resterait raisonnable, inférieur à 94%.

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

En €	2006	2007	2008	2009
I. Revenus locatifs	8 986 350	9 968 187	10 219 105	10 838 582
III. Charges relatives à la location	-12 974	-62 436	-19 839	-75 373
RESULTAT LOCATIF NET	8 973 376	9 905 751	10 199 266	10 763 210
IV. Récupération de charges immobilières	40 094	70 385	72 548	77 234
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	299 707			
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-813 486	-685 285	-723 795	-734 336
RESULTAT IMMOBILIER	8 499 691	9 290 850	9 548 018	10 106 108
IX. Frais techniques	-978 014	-947 448	-939 729	-967 747
X. Frais commerciaux	-293 571	-325 906	-328 695	-357 458
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-85 546	-115 347	-106 008	-119 068
XII. Frais de gestion immobilière	-785 537	-813 100	-830 022	-886 053
CHARGES IMMOBILIERES	-2 142 668	-2 201 801	-2 204 454	-2 330 326
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6 357 023	7 089 050	7 343 564	7 775 782
XIV. Frais généraux de la société	-490 566	-627 373	-677 892	-635 357
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5 866 457	6 461 676	6 665 672	7 140 425
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	514 647	360 680	463 731	537 141
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 153 500	2 321 339	2 490 221	2 601 369
RESULTAT D'EXPLOITATION	11 534 604	9 143 695	9 619 624	10 278 935
XIX. Revenus financiers	257 856	114 485	111 540	109 782
XX. Charges d'intérêts	-1 961 460	-1 406 716	-1 693 057	-2 084 684
XXI. Autres charges financières	-60 757	-15 466	-58 361	-59 857
RESULTAT FINANCIER	-1 764 361	-1 307 697	-1 639 878	-2 034 760
RESULTAT AVANT IMPOTS	9 770 243	7 835 998	7 979 746	8 244 175
XXII. Impôt des sociétés	-27 814			
XXIII. Exit Tax	-5 054			
IMPOTS	-32 868			
RESULTAT NET	9 737 375	7 835 998	7 979 746	8 244 175
Résultat distribuable	4 569 239	5 514 658	5 489 525	5 642 806
Dividende par action	2,24	2,30	2,36	2,42

Actif	En €	2006	2007	2008	2009
I. Actifs non courants		147 487 004	157 450 439	161 709 072	173 684 827
B. Immobilisations incorporelles		9 099	5 230	1 360	
C. Immeubles de placement		140 839 490	154 839 105	155 681 909	172 244 186
D. Projets de développement		4 391 465	1 000 000	4 500 000	
E. Autres immobilisations corporelles		32 651	18 470	15 860	13 250
F. Actifs financiers non courants		595 877			
G. Créances de location financement		1 618 422	1 587 634	1 509 943	1 427 391
II. Actifs courants		3 078 816	1 411 873	3 318 464	2 848 794
A. Actifs détenus en vue de la vente		92 287			
C. Créances de location financement		71 351	63 962	67 469	71 313
D. Créances commerciales		352 284	400 000	400 000	400 000
E. Créances fiscales et autres actifs courants		1 231 058			
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 308 266	914 523	2 818 670	2 346 266
G. Comptes de régularisation actifs		23 570	33 388	32 326	31 215
Total de l'actif		150 565 820	158 862 311	165 027 536	176 533 621

		2006	2007	2008	2009
Capitaux propres		111 762 543	118 178 823	121 153 813	124 262 672
A. Capital		59 450 772	59 450 772	59 450 772	59 450 772
B. Prime d'émission		19 093 664	19 093 664	19 093 664	19 093 664
D. Réserves		28 730 880	31 508 444	33 998 665	36 600 034
E. Résultat					
Résultats reportés des exercices antérieurs		1 898 607	2 611 284	3 121 186	3 475 396
Résultat de l'exercice en cours		792 504	509 902	354 210	376 932
Dividende proposé		1 213 986	5 004 756	5 135 315	5 265 874
G. Variation de la juste valeur des actifs financiers		582 130			
Passifs		38 803 277	40 683 489	43 873 724	52 270 949
I. Passifs non courants		35 033 000	38 804 715	43 181 877	51 579 102
B. Dettes financières non courantes		35 033 000	38 534 986	42 912 148	51 309 374
C. Autres passifs financiers non courants			269 728	269 728	269 728
II. Passifs courants		3 770 277	1 878 774	691 847	691 847
B. Dettes financières courantes		1 496 920			
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		1 968 798	1 586 927	400 000	400 000
E. Autres passifs courants		174 066	174 066	174 066	174 066
F. Comptes de régularisation		130 493	117 781	117 781	117 781
Total des Capitaux propres et du passif		150 565 820	158 862 311	165 027 536	176 533 621

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES PREVISIONNELS
2007, 2008, 2009 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 2006 .

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 1,75% 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 2006, 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 3,70% pour les taux à court terme et 4,5% 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 5 avril 2007

André Clybouw
Commissaire agréé



IX

DOCUMENT PERMANENT

IX 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 – 1040 Bruxelles, avenue Commandant Lothaire 16 -18.

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 16 octobre 2006. Cette modification a été publiée à l'annexe du Moniteur belge du 6 novembre 2006 sous le numéro 06167254.

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 (CFR : ARTICLE 3 DES STATUTS COORDONNÉS)

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 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers ;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières 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

- v. ou à l'article 137 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers ;
- v. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers ainsi qu'à l'article 44 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafs 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 4 décembre 1990 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 Sicafs 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs immobilières ;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafs immobilières, et
4. à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafs immobilières.

La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicafs immobilières :

1. 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs 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;

2. 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs immobilières;
3. 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs 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.

La société ne peut pas octroyer de crédits, sauf à une de ses filiales.

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 Sicafi est M. André Clybouw, réviseur d'entreprises, administrateur de la SCCRL PKF, réviseurs d'entreprises, établie Potvlietlaan, 6 à B – 2600 Anvers. Le renouvellement de son mandat, qui vient à expiration le 2 mai 2007, est proposé à l'assemblée générale de ce jour-là, et ce pour une nouvelle durée de trois ans. 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.

Tant Fortis Banque que ING Belgique sont soumises au contrôle de la Commission bancaire, financière et des assurances.

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 € 7 500 HTVA.

1.13. EXPERT IMMOBILIER

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 2006 s'élève à € 60 022 755,64. Il est représenté par 2 167 833 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 € 42 873 424,13. 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 prenant cours le 27 juin 2006, date de publication à l'annexe du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 22 mai 2006. Au 31 décembre 2006, le solde du capital autorisé s'élevait encore au montant de € 25 724 091,72.

3. STATUTS COORDONNÉS (AU 31 DÉCEMBRE 2006)

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 Etterbeek (B-1040 Bruxelles), avenue Commandant Lothaire 16-18.

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
4. 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:

1. 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;

2. 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;
3. 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 VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS SOIXANTE-QUATRE CENTS (€ 60 022 755,64-). Il est représenté par deux millions cent soixante-sept mille huit cent trente-trois (2 167 833) actions entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 2 167 833, 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 quarante-deux millions huit cent septante trois mille quatre cent vingt-quatre euros treize cents (€ 42 873 424,13-) 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-deux mai deux mille six.

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 Sicaf 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 au porteur ou nominatives, au choix de l'actionnaire. Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

La société pourra émettre des actions dématérialisées par l'augmentation du capital ou par l'échange d'actions existantes au porteur ou nominatives. Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions au porteur, soit en actions dématérialisées.

Conformément à l'article 109, §1, 3° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante sur les Opérations Financières et Marchés Financiers, plusieurs catégories d'actions peuvent être créées.

Les actions au porteur sont signées par deux administrateurs. Les signatures peuvent être remplacées par des cachets nominatifs. Les actions peuvent être 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. Par simple décision du conseil d'administration, elles peuvent être scindées en sous-actions qui rassemblées en nombre suffisant, même sans concordance de numéros, donnent les mêmes droits que l'action unitaire.

Chaque détenteur d'actions unitaires peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres unitaires et ce, à son choix; chaque détenteur d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de ces titres contre le nombre d'actions unitaires qu'ils représentent. Cet échange a lieu aux frais du détenteur.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège social de la société. La propriété des actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires. Toute cession d'actions n'aura effet qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

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

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-

cing 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 Sicaif 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 Sicaif Immobilières.

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

COMMISSAIREArticle 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 ACTIONNAIRESArticle 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.

CONVOCATION ET MODE DE DELIBERATIONArticle 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 aux lieux, 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 Sicaif 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 - DIVIDENDES

Article 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 Sicaif 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 Sicaif Immobilières 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, 1er et 2e alinéas; 64, §2; 70bis; 77, 6e 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 LÉGISLATIF¹

Le régime de la Sicaif immobilière (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier – Sicaifi) 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 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, « Grundwertpapier » en Allemagne, et les « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées » (SIICs) en France.

Le législateur a voulu que la Sicaifi 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 Sicaifi 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 Sicaifi 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 Sicaifi 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 Sicaifs 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 Sicaif immobilière ou qui fusionnent avec une Sicaif 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 Sicaif 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 Sicaifi 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 Sicaifi 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.

¹ Situation au 31 décembre 2006

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

Une taxe est levée sur la livraison matérielle des actions au porteur acquises à titre onéreux sur le marché secondaire par le biais d'un intermédiaire professionnel en Belgique. La taxe est égale à 0,60% du prix d'acquisition. La taxe est également perçue sur la livraison matérielle d'actions au porteur en Belgique en cas de retrait des actions d'un dépôt à découvert ou suite à la conversion d'actions nominatives en actions au porteur. La taxe due s'élève à 0,60% de la dernière cotation avant la date du retrait ou de la conversion.

Aucune taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur n'est due au moment de l'émission des actions nouvelles.



X

DECLARATIONS

X 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.

Le Président Michel Pleeck et l'Administrateur délégué Xavier Mertens sont responsables 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. Ils se sont efforcés à vérifier l'information reprise dans ce rapport annuel et déclarent qu'à leur 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 et 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 :

4.1. 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 au terme du contrat, sauf pour ce qui concerne la convention de prestation de services conclue avec l'Administrateur délégué. 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.

4.2. QU'À CE JOUR AUCUNE OPTION SUR DES ACTIONS HOME INVEST BELGIUM N'A ÉTÉ ACCORDÉE.

4.3. 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., Seditel SC, Congrégation des Soeurs du Christ ASBL

Xavier Mertens :

Devimo-Consult S.A.*, Société Hôtelière du Wiltchers S.A.*, Citymo S.A.*, Emix SPRL, L'Investissement Foncier Westland Shopping Center S.A.*, Home Invest Management S.A., Investim S.A.

Ghislaine Darquennes :

Metropolitan Buildings S.A., Immolouneuve S.A., Certinvest S.A.

Philippe Gosse :

Burco S.A., Belrest S.A., Refico S.A., Erecom S.A., Valim S.A.,
Burco Polska Sp.zo.o, Babylon underwriting Ltd, GHR Sp.zo.o,
Brepol Sp.zo.o, Le Marais S.A., Immobilière Figaro S.A., Nord 2
Appartements S.A., Nord 2 S.A., Eurotrust Consult KFT, Bernheim
Comofi KFT, Befimmo S.A.

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.

Marcus Van Heddeghem :

Redevco Retail Comm.V, Redevco Offices Comm.V, Redevco
Industrial Comm.V, Leasinvest Real Estate SA, City Hotels SA,
Befimmo SA, Compagnie du Zoute SA,
Wilma Project Development S.A.*

Guillaume Botermans :

Paribacert I*, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*,
Artesimmo*, Arm-Stones Partnership sprl, Pro Materia asbl
* mandats terminés

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 informations historiques et la description de l'état financier
des exercices précédents sont repris dans les rapports annuels de
la société.

Les rapports annuels, qui comprennent les comptes annuels
statutaires, le rapport de gestion et le rapport du commissaire
concernant les exercices 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004
et 2004-2005, 2006 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
2006 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.

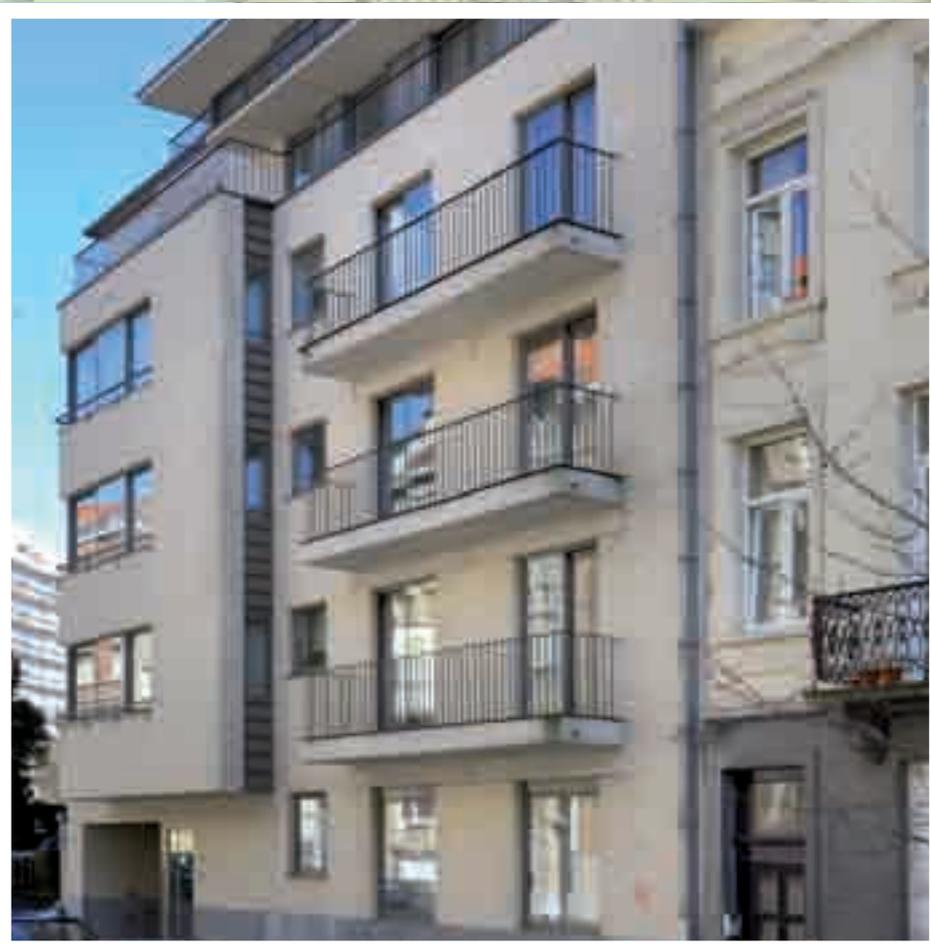
Les communiqués trimestriels, semestriels et annuels reprennent
notamment la Valeur nette d'inventaire par action ainsi que la
valorisation du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

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 2006.



AGENDA DE L'ACTIONNAIRE 2007

- Résultats annuels de l'exercice 2006	le 9 mars 2007
- Assemblée Générale Ordinaire de l'exercice 2006	le 2 mai 2007
Assemblée Générale Extraordinaire (1ère convocation)	
Résultats trimestriels au 31 mars 2007	
- Mise en paiement du solde de dividende de l'exercice 2006	le 11 mai 2007
- Assemblée Générale Extraordinaire (2ème convocation)	le 24 mai 2007
- Résultats semestriels au 30 juin 2007	le 31 août 2007
- Résultats trimestriels au 30 septembre 2007	le 23 novembre 2007
- Résultats annuels de l'exercice 2007	le 7 mars 2008
- Assemblée Générale Ordinaire de l'exercice 2007	le 7 mai 2008

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 27 mars 2007.



Sicaf immobilière de droit belge
Avenue Commandant Lothaire, 16 -18
B -1040 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.