

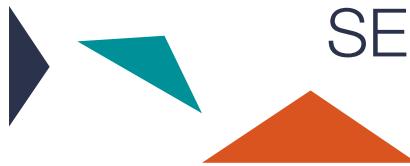


Housing life

Sous embargo jusqu'au 30 août 2013 à 17h40

information réglementée

RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL
2013



PROFIL

Home Invest Belgium est une sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée au marché continu de NYSE Euronext Brussels.

Son patrimoine est réparti dans les centres-villes de Belgique (à raison de 63,3% à Bruxelles, de 24,2% en Région wallonne et de 12,5% en Région flamande).

Au 30 juin 2013, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 75 immeubles sur 44 sites, pour une superficie totale de +/- 149 000 m² et s'élève à ± € 279 millions en juste valeur, hors projets de développement et immeubles destinés à la vente.

Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA).

Au 30 juin 2013, la capitalisation boursière de Home Invest Belgium s'élève à € 229 millions.

Créée il y a 14 ans, Home Invest Belgium développe une stratégie cohérente axée sur la création de valeur et la croissance du dividende dans l'intérêt de tous ses actionnaires, tout en contribuant à l'un des droits et des besoins fondamentaux de la population : celui de pouvoir se loger décemment (art. 23 de la Constitution).

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

- **Acquisition**
- **Développement**
- **Gestion administrative, commerciale et technique**
- **Vente**

SOMMAIRE

- 4 Rapport de gestion intermédiaire
- 10 Home Invest Belgium en Bourse
- 13 Rapport immobilier
- 17 Etats financiers consolidés abrégés
- 28 Rapport du Commissaire
- 29 Déclaration des personnes responsables

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium SA s'est réuni le 26 août 2013 pour établir l'état des comptes semestriels consolidés de la Sicafi Home Invest Belgium arrêtés au 30 juin 2013.



FAITS MARQUANTS

Résultat distribuable par action en progrès de 21%¹

Croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier de 17,9%²

Revenus locatifs consolidés en hausse de 14,4%²

Taux d'occupation moyen stable de 94,8%³

Inclusion de l'action Home Invest Belgium dans l'indice BEL Mid

Valeur Nette d'Inventaire par action portée à € 58,74⁴

Taux d'endettement de 39,6%

¹ Résultat distribuable sur base consolidée. Sur la même période, le progrès du résultat distribuable calculé sur base statutaire, tel que déterminé par l'AR du 7 décembre 2010, s'élève à 21%.

² Par rapport à la situation au 30 juin 2012, en excluant les projets de développement qui s'élèvent à € 12 876 279 au 30 juin 2012 et à € 0 au 30 juin 2013.

³ Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée des biens inoccupés. Le calcul ne tient pas compte des actifs détenus en vue de la vente ni des projets de développement.

⁴ Par rapport à € 56,53 au 31 mars 2013 et à € 56,87 au 30 juin 2012. Chiffres calculés après élimination des 12 912 actions en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

1 Activités et faits marquants du premier semestre

► EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Acquisition

L'événement le plus marquant du semestre est sans conteste l'acquisition par la Sicafi des droits réels portant sur trois bâtiments (« CV10 », « CV18 » et une partie¹ du « CV9 ») situés au cœur de Louvain-la-Neuve, par acte authentique d'acquisition en date du 25 janvier 2013.

Pour rappel, cette opération porte sur +/- 23 000 m² de surfaces locatives, dont 40% à usage de logement, 36% à usage commercial, le solde étant constitué de surfaces de bureaux et d'auditoires. La particularité de l'opération consiste dans le fait qu'il s'agit de la cession d'un droit de superficie sur les parcelles de terrain y afférentes, concédé par l'UCL pour une durée de 50 ans expirant en 2026, ainsi que de la cession des constructions érigées sur lesdites parcelles sur base de ce droit de superficie. En 2026, l'UCL deviendra donc propriétaire des bâtiments avec l'obligation :

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

Les résultats de cet important investissement sont pour la première fois visibles dans les comptes du 1^{er} semestre 2013 et se reflètent notamment dans la croissance appréciable des revenus locatifs de la Sicafi (+14,4%) et de la juste valeur de son portefeuille immobilier (+17,9%) tout en influençant à la hausse le taux d'endettement de la société (il est passé de 30,9% au 31 décembre 2012 à 39,6% au 30 juin 2013 – cfR infra).



© Yvan Glavie

LOUVAIN-LA-NEUVE

¹ L'immeuble « CV9 » fait partie d'une copropriété. Home Invest Belgium est devenue propriétaire à concurrence de 447,75/1 000^{èmes} des parties communes, autre les parties privatives concernées, en ce compris le droit de superficie.

Développement

1. La réception provisoire des 6 appartements situés **Rue Belliard 21** à 1000 Bruxelles est intervenue le 18 février 2013 mettant ainsi un terme à la rénovation d'une ancienne maison de maître par le groupe Nexity IG pour le compte de Home Invest Belgium.

2. Par rapport aux projets de développement pour compte propre :

- L'étude de la reconversion en résidentiel de l'immeuble de bureaux **Marcel Thiry**¹ situé à Woluwe-Saint-Lambert a pu être menée à son terme et a résulté dans le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme, actuellement en cours d'instruction.

- De même, une étude portant sur la reconversion en résidentiel de l'immeuble situé rue **Montoyer 25** à 1000 Bruxelles a été entamée.

Pour rappel, le 10 avril 2013, le fonds grec (« Hellenic Republic Asset Development Fund ») chargé de la vente de cet immeuble a retenu Home Invest Belgium comme

« Preferred Bidder ». La condition suspensive soumettant la vente à l'approbation de l'offre faite par Home Invest Belgium à la Cour des commissaires aux comptes (« Court of Auditors ») du fonds a été levée au cours du semestre sous revue de sorte que la passation de l'acte peut être attendue dans le courant du semestre à venir. L'immeuble rue Montoyer 25 est situé au cœur du quartier Léopold à Bruxelles et comprend +/- 2 900 m² de bureaux ; il bénéficie d'une excellente localisation, à proximité immédiate de la Place du Luxembourg.

- l'acquisition du projet immobilier **Pépinière-Brederode** à 1000 Bruxelles étant désormais définitive (cfr infra – le transfert de propriété a eu lieu le 8 juillet), la Sicafi mettra en œuvre pour son compte le projet de développement constitué de 14 appartements de standing et de 2 surfaces de bureaux ainsi que de 15 emplacements de parkings. Home Invest Belgium a acquis à cet effet 3 maisons à démolir, situées à un endroit exceptionnel, à l'arrière du Palais Royal, face à la Place du Trône.



PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN COURS
PÉPINIÈRE-BREDERODE
(BRUXELLES)

1 Pour plus de détails, cfr communiqué de presse du 27/8/2012.

Gestion administrative, commerciale et technique

Comme annoncé, la Sicafi a repris progressivement en interne la gestion technique de la majorité de ses immeubles en Région de Bruxelles-Capitale en laissant la gestion des autres biens à des gérants et syndics extérieurs sélectionnés avec soin. Au cours du semestre sous revue, à part un agrandissement de l'équipe de gestion existante (cfr infra), de nouvelles procédures de gestion et de suivi ont été mises en place pour bien initier ce nouveau volet dans la gestion administrative, commerciale, technique et comptable du portefeuille de la Sicafi.

Vente

Le premier semestre a permis de poursuivre le programme de ventes à la pièce de différents actifs.

Ainsi, les différentes ventes du premier semestre ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 1,8 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

Cet arbitrage sélectif des immeubles destinés à la vente contribue de manière significative et sur une base régulière à l'augmentation du rendement sur investissement, via les plus-values substantielles réalisées qui viennent renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour la période.



LEBEAU (BRUXELLES)



LEBEAU (BRUXELLES)

► RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIERE

Au cours du 1^{er} semestre 2013, Home Invest Belgium a augmenté ses sources de funding et a prolongé la durée moyenne de ses lignes de crédit et couvertures de taux.

Ainsi, la Sicafi a conclu deux nouvelles lignes de crédit de € 35 millions. L'une s'élève à € 25 millions et est fournie par la banque Belfius avec échéance finale le 31 janvier 2019 et l'autre, de € 10 millions est fournie par la banque Degroof avec échéance finale le 18 avril 2018.

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

- la durée moyenne pondérée des lignes de crédit a pu être portée à 3 ans et 2 mois au 30 juin 2013, contre 2 ans et 10 mois au 31 décembre 2012 ;
- la durée moyenne des couvertures de taux a pu être maintenue à 3 ans et 6 mois par rapport à 3 ans et 8 mois au 31 décembre 2012.

Lignes de crédits au 30 juin 2013

Banque	Montants des lignes de crédits (€)	Prélèvements (€)	Duration moyenne	Lignes échéant au 2 ^{ème} semestre 2013 (€)
BELFIUS	45 750 000	45 750 000	3 ans et 9 mois	
BNP	54 030 000	48 500 000	2 ans et 10 mois	12 500 000
ING	18 000 000	8 000 000	1 an	6 000 000
LBLUX	15 000 000	15 000 000	4 ans et 5 mois	
DEGROOF	10 000 000		4 ans et 10 mois	
TOTAL	142 780 000	117 250 000	3 ans et 2 mois	18 500 000

Instruments de couverture au 30 juin 2013

Banque	Montants des instruments de couverture actifs (€)	Montants des instruments de couverture «forward» (€)	Duration moyenne	Couvertures échéant au 2 ^{ème} semestre 2013 (€)
BELFIUS	36 750 000	20 000 000	2 ans et 8 mois	10 000 000
BNP	25 000 000		4 ans et 11 mois	
ING	40 000 000		3 ans et 9 mois	
TOTAL	101 750 000	20 000 000	3 ans et 6 mois	10 000 000

Le taux moyen de la dette du 1^{er} semestre 2013 se monte à 3,66%.

► RESPONSABILITE SOCIALE

Home Invest Belgium a continué à porter une attention particulière, tant au niveau de son Conseil d'administration qu'au niveau de son Management exécutif, aux **critères sociaux, environnementaux et éthiques** dans ses décisions relatives à la gestion des ressources financières ainsi qu'à l'exercice des droits liés aux titres en portefeuille. C'est dans ce contexte que Home Invest Belgium est restée particulièrement attentive aux évolutions technologiques dans le domaine de la construction ainsi qu'aux performances énergétiques de son portefeuille immobilier et de ses projets de développement, comme par exemple pour le projet immobilier Pepinière-Brederode dont elle est devenue propriétaire le 8 juillet dernier (cfr supra). Ce projet sera développé en interne en prêtant la plus grande attention aux exigences actuelles en termes de durabilité, tout particulièrement au niveau des performances énergétiques.

2 Evénements postérieurs à la clôture du premier semestre

2.1. **L'acquisition** du projet immobilier **Pepinière-Brederode** à 1000 Bruxelles (à l'arrière du Palais Royal et face à la Place du Trône) est désormais définitive suite à la signature de l'acte authentique d'achat en date du 8 juillet dernier.

Comme précisé ci-dessus, Home Invest Belgium mettra en œuvre pour compte propre ce projet de développement portant sur 14 appartements de standing, 2 petites surfaces de bureaux ainsi que 15 emplacements de parkings.

2.2. La Sicafi est par ailleurs en **négociation avancée sur deux dossiers d'acquisition** portant sur la reprise, via transfert progressif d'actions, d'immeubles à convertir ou déjà convertis en complexes résidentiels pour étudiants. La société continue par ailleurs à rechercher activement des opportunités d'investissement ou de développement pour compte propre génératrices de valeur pour ses actionnaires, tout en gérant de manière active son portefeuille existant, en le rajeunissant et en l'améliorant, tout en restant à l'écoute des besoins de ses locataires.

2.3. Enfin, l'activité d'arbitrage via des **ventes** à la pièce s'est poursuivie à un rythme normal et plusieurs accords ont pu être conclus, certains d'entre eux ayant déjà fait l'objet de la signature d'un compromis de vente.

La signature de ces compromis et la réalisation de ces ventes escomptées au moment de la rédaction du présent rapport représenterait une plus-value réalisée complémentaire de l'ordre de € 0,3 million.

3 Perspectives

Depuis la mise en bourse de la société au mois de juin 1999, soit depuis quatorze ans, le dividende distribué par la Sicafi a pu être majoré chaque année de manière appréciable.

Pour l'exercice en cours, et sauf événements imprévus, aucun élément n'est de nature à infléchir cette courbe ascendante.

Dans ces conditions, le Conseil estime que le dividende pour l'année 2013 devrait être à nouveau supérieur à celui de l'exercice précédent, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location, ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent rapport.

Le Conseil rappelle enfin que la croissance dividendaire provient pour partie de la montée en puissance du volume des arbitrages sur portefeuille (voir Rapport annuel 2012, p.67) ; il y a à cet égard lieu d'attirer l'attention sur le fait que la Sicafi n'a pas d'emprise sur l'évolution des prix de marché et qu'elle n'a pas un contrôle absolu sur la planification précise des ventes, l'acquéreur pressenti restant libre de sa décision jusqu'à la signature.

4 Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 8 à 17 du rapport financier annuel 2012 restent pertinents pour le présent rapport semestriel.

5 Stratégie

Home Invest Belgium poursuit une stratégie de spécialiste «pure player» en immeubles résidentiels (appartements, maisons), situés en Belgique et principalement à Bruxelles.

Dans ce contexte, suivant de près les évolutions et les besoins sur le marché immobilier résidentiel, la société examine notamment le segment des résidences pour étudiants et pour jeunes professionnels ; ce segment constitue en effet une réponse aux besoins croissants des étudiants et jeunes professionnels qui sont à la recherche de logements de qualité, répondant aux normes actuelles en termes de durabilité, d'accessibilité et d'environnement de vie attrayant.

6 Gouvernance d'entreprise

6.1. Composition du management exécutif

Depuis le 1^{er} août 2013, Alexander Hodac¹ a rejoint la Sicafi en tant que Chief Commercial Officer (CCO). Il sera particulièrement chargé d'identifier et d'analyser les opportunités en matière d'investissement immobilier.

Sous réserve de l'accord de la FSMA, il rejoindra le management exécutif de la Sicafi – aujourd'hui constitué de l'Administrateur délégué (CEO), du Chief Financial Officer (CFO) et du Chief Operating Officer (COO) - qui sera dès lors dirigée par une équipe de 4 dirigeants effectifs.

6.2. Composition de l'équipe de gestion

Dans le cadre de la nouvelle stratégie mise en place par le Conseil d'administration au premier semestre 2012, l'équipe de gestion s'est fortement développée. Elle comprend aujourd'hui 23 personnes (hors management exécutif), contre 13 personnes au 31 décembre 2012. Cette évolution a permis d'intégrer au sein de la sicafi de nouvelles activités, plus particulièrement la gestion technique de la majorité des immeubles en Région bruxelloise, insourcée au cours du premier semestre 2013, et celle du développement de projets pour compte propre par le biais de sa filiale Home Invest Development², sans oublier l'impact de nouvelles acquisitions, singulièrement celle des immeubles du certificat « Louvain-la-Neuve 1976 ».



6.3. Renouvellement du mandat du commissaire

Au 7 mai 2013, avec l'approbation de la FSMA, l'Assemblée générale ordinaire de Home Invest Belgium a renouvelé le mandat de commissaire de Monsieur Karel Nijs, réviseur d'entreprises, établi à B-2600 Anvers, Potvlietlaan 6, pour une durée de 3 ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2016 et a fixé ses émoluments à € 26 800 sur une base annuelle, à augmenter de la TVA et à indexer.

6.4. Parties liées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties liées au cours du semestre sous revue au sens de l'article 13 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007.

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

2 Anciennement dénommée «Home Invest Management».

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

Evolution de l'action

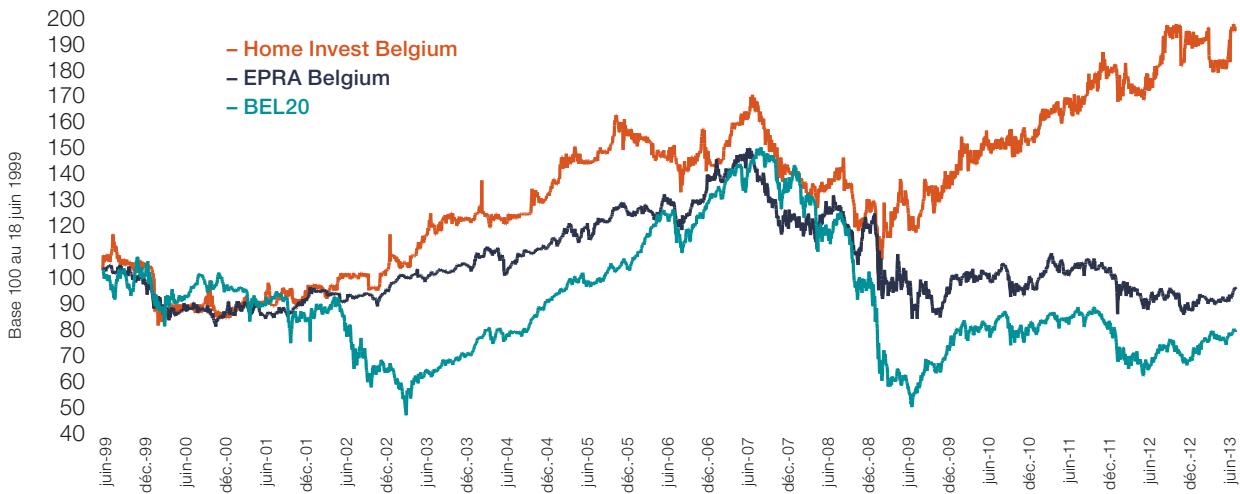
Depuis le 24 juin dernier, l'action Home Invest Belgium est reprise dans le **BEL Mid Index¹**.

Au cours du semestre sous revue, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium a oscillé entre un plus bas de € 69,27 le 3 janvier et un plus haut de **€ 82,35** le 13 mai qui constitue aussi **le plus haut historique**.

L'action affiche une **progression de 5,7%**, tenant compte du cours de clôture au 30 juin 2013 (€ 75,05) comparé à celui au 31 décembre 2012 (€ 71).

Cette très bonne performance de l'action Home Invest Belgium au cours du semestre ressort également tant par rapport au BEL20 qui n'a progressé sur la période que de 0,43%, que par rapport à l'ensemble du secteur des Sicafis belges, reflété par l'indice sectoriel EPRA Belgium, celui-ci étant caractérisé par une baisse de 4,6% sur le semestre sous revue.

Comparaison de l'évolution boursière: Home Invest Belgium - BEL20 - Indice EPRA Belgium depuis l'introduction en Bourse



Globalement, les six premiers mois de l'exercice 2013 ont été caractérisés par une hausse quasi constante du cours de bourse, jusqu'à la mi-mai, pour flétrir ensuite avant de remonter vers la fin du mois de juin; à noter que le détachement du coupon en date du 14 mai dernier n'a

que très faiblement influencé le cours de bourse de l'action puisqu'étant cotée le jour précédent (le 13 mai) à € 82,35, elle se traitait à € 80,40 le lendemain (le 14 mai) pour remonter rapidement dans les jours suivants (€ 81,90 le 17 mai).

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

Il y a lieu de noter que la **liquidité** du titre est en baisse, après la hausse significative observée en 2012, avec une moyenne journalière de 795 actions par séance de cotation, par rapport à une moyenne de 1 066 au cours du 1^{er} semestre 2012 et de 1 136 pour l'ensemble de l'exercice 2012.

Quant à la **prime** entre le cours de bourse au 28 juin 2013, dernier jour de cotation du semestre (€ 75,05) et la valeur

nette d'inventaire ce même jour (€ 58,74), elle s'élevait à **27,77%** (par rapport à une prime de 23,1% au 30 juin 2012 et une prime de 20,9% au 31 décembre 2012). Cette prime reflète la confiance de l'actionnaire dans les performances significatives dégagées par un investissement en actions Home Invest Belgium.

Actionnariat au 30 juin 2013

Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire de 3% du capital et du registre des actionnaires nominatifs, l'actionnariat connu de Home Invest Belgium au 30 juin 2013 par rapport à sa situation au 31 décembre 2012, telle que

reprise au Rapport financier annuel 2012 (page 70) reflète la reprise par le Groupe Van Overstraeten d'une partie de la participation précédemment détenue par la S.C.R.L. Arcopar du Groupe Arco.

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten		
COCKY S.A.	802 692	26,26%
Mr Liévin Van Overstraeten	110	0,00%
Mr Antoon Van Overstraeten	128 671	4,21%
Mr Hans Van Overstraeten	127 714	4,18%
Mr Johan Van Overstraeten	130 605	4,27%
Mr Bart Van Overstraeten	128 569	4,21%
Stavos Luxembourg	128 568	4,21%
VOP N.V.	118 455	3,88%
	40 000	1,31%
AXA Belgium	433 164	14,17%
Les Assurances Fédérales	105 296	3,45%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,36%
Mr S. Van Overtveldt	51 396	1,68%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,68%
Groupe ARCO	62 575	2,05%
Arcopar S.C.R.L.	37 575	1,23%
Auxipar S.A.	25 000	0,82%
Autres actionnaires nominatifs	75 653	2,48%
Total connu	1 582 172	51,77%
Free Float	1 473 971	48,23%
Total général	3 056 143	100,00%

Agenda de l'actionnaire

2013

Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2013

vendredi 15 novembre 2013

2014

Communiqué annuel de l'exercice 2013

vendredi 28 février 2014

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet

jeudi 3 avril 2014

Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2013

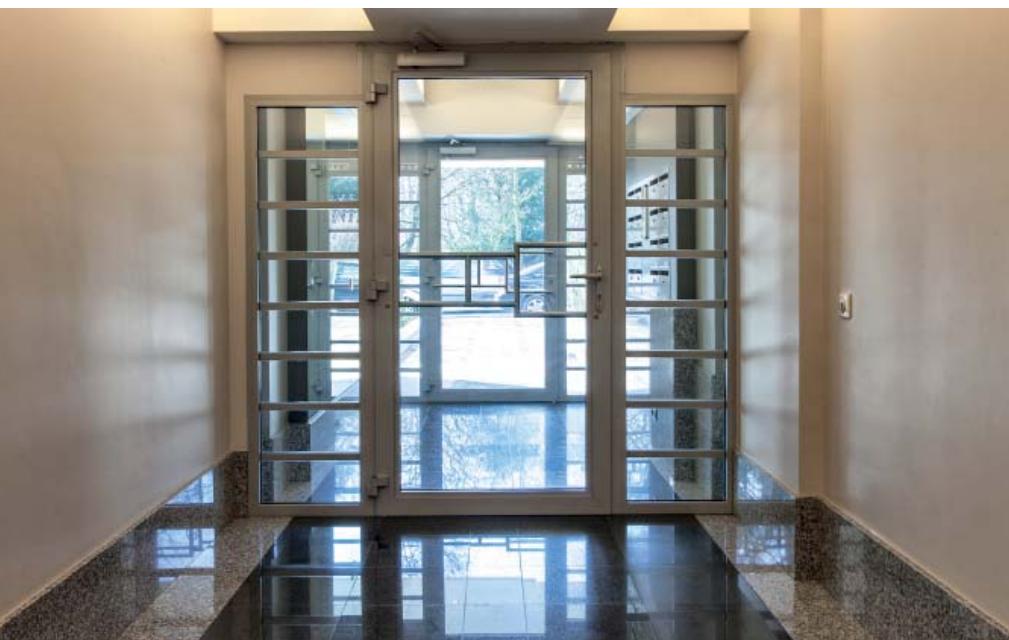
mardi 6 mai 2014

Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2014

mardi 6 mai 2014

Mise en paiement du dividende de l'exercice 2013

vendredi 16 mai 2014



YSER (ETTERBEEK)

ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE
(BRUXELLES)

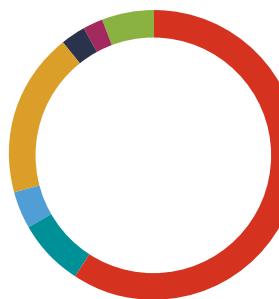
RAPPORT IMMOBILIER

Portefeuille immobilier de placement¹ - Taux d'occupation

Au 30 juin 2013, Home Invest Belgium possédait 75 immeubles sur 44 sites, avec une surface bâtie de ± 149 000 m² et 1 340 unités locatives.

Calculée sur base du rapport d'évaluation de Winssinger & Associés SA, l'expert immobilier de la Sicafi, la **juste valeur du portefeuille immobilier¹** s'élève à € 278,6 millions, en hausse de 17,9% par rapport au 30 juin 2012 et de 15,2% par rapport au 31 décembre 2012 et ce principalement suite à l'incorporation (pour la première fois) des immeubles du certificat « Louvain-la-Neuve 1976 ». La valeur d'investissement du portefeuille immobilier quant à elle s'établit à € 305 millions.

Suivant **la destination** des biens du portefeuille immobilier de la Sicafi, son portefeuille est ventilé comme suit:



- Appartements: 58,9%
- Appartements meublés: 7,5%
- Maisons: 2,9%
- Maisons de repos: 2,2%
- Hôtels: 4,2%
- Espaces commerciaux: 18,6%
- Bureaux: 5,7%

Cette ventilation permet de constater qu'à la clôture du semestre sous revue, le portefeuille est composé à raison de 71,5% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Depuis la loi-programme du 27 décembre 2012, au moins 80% de la valeur totale du patrimoine doit être investi directement dans des biens immobiliers situés dans un Etat membre de l'Espace Economique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

Les sicafi résidentielles – dont Home Invest Belgium – disposent d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer, étant donné que le seuil antérieur à la loi-programme du 27 décembre 2012 ne s'élevait qu'à 60% de la valeur totale du patrimoine.

Home Invest Belgium sera par conséquent particulièrement attentive à atteindre le seuil de 80% avant l'écoulement de la période transitoire de 2 ans.

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

Etant donné que le site le plus important – composé des 3 immeubles situés à Louvain-la-Neuve – ne représente que 12,1% du total de son portefeuille immobilier, suivi par le complexe Lambermont à Schaerbeek avec 9,6%, la diversification est pleinement assurée.

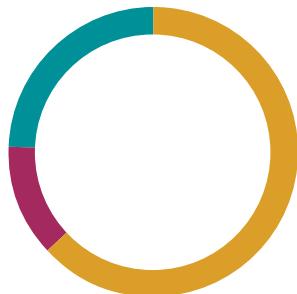


- Louvain La Neuve 12,1%
- Lambermont 9,6%
- City Gardens 6,5%
- Giotto 6%
- Galerie de l'Ange 4,5%
- Adagio Access Brussels Europe 4,2%
- Charles Woeste 4,2%
- Les Mélèzes 3,4%
- Résidences du Quartier Européen 3,2%

¹ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2013.

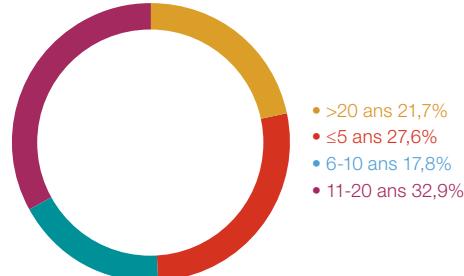
En termes de **répartition géographique**, le portefeuille d'immeubles est situé pour 63,3% dans la Région de Bruxelles-Capitale, région retenue par la Sicafi comme zone d'investissement prioritaire, en raison de la grande liquidité de son marché et des perspectives de plus-values à moyen et long terme. La présence de la Sicafi en Région wallonne s'élève désormais à 24,2% et celle en Région flamande à 12,5%.

La répartition géographique en Région wallonne est en effet en progression de 10,4% par rapport à la situation au 30 juin 2012, grâce à l'incorporation des immeubles du certificat « Louvain-la-Neuve 1976 ». De ce fait, la quote-part du portefeuille de Home Invest Belgium située en Région flamande est devenue moins importante et s'élève à 12,5% au 30 juin 2013 à comparer à 15,7% au 30 juin 2012.



- Région de Bruxelles Capitale 63,3%
- Région Flamande 12,5%
- Région Wallonne 24,2%

Classés par **catégorie d'âge**, les immeubles ayant 10 ans d'âge ou moins représentent 45,4% du portefeuille, dont plus de la moitié a moins de 5 ans à la clôture du semestre.



Le **taux d'occupation**¹ moyen du portefeuille immobilier pour l'ensemble du premier semestre de l'exercice en cours reste stable à 94,8%, niveau légèrement supérieur à celui de 94,2% enregistré pour l'ensemble de l'exercice 2012. Dans un marché qui reste difficile en raison de la faiblesse de l'activité économique, cette stabilité trouve sa source dans la politique de commercialisation dynamique des immeubles du portefeuille et le suivi constant apporté à l'optimisation de leur situation locative.



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN
(BRUXELLES)



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN
(BRUXELLES)

¹ Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée des biens inoccupés. Le calcul ne tient pas compte des actifs détenus en vue de la vente ni des projets de développement.

Détails du Portefeuille Immobilier

Situation des biens immobiliers au 30 juin 2013 ⁽¹⁾		Adresse	Destination principale	Unités Année ⁽²⁾	Surface	Loyers bruts ⁽³⁾	VLE ⁽⁴⁾	Loyers d'occupants effectifs ⁽⁵⁾	Taux d'occupation ⁽⁶⁾
Dénomination	Commune			Nº	m²	€	€	€	%
Région de Bruxelles Capitale				776	88 162	11 798 291	10 292 774	11 298 569	94,7%
Adagio Access Brussels Europe	Bruxelles	Rue de l'Industrie, 12	Résidence hôtelière	2012	1	3 840	757 000	663 913	757 000 100,0%
Belliard 205	Bruxelles	Rue Belliard, 205	Bureau	1937	18	2 256	369 552	289 452	361 552 95,3%
Belliard 21	Bruxelles	Rue Belliard, 21	Résidentiel	2013	6	278	47 875	47 875	0 100,0%
Clos de la Pépinière	Bruxelles	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9	Résidentiel - Bureau	1993	25	3 275	454 120	414 837	372 032 89,9%
Lebeau	Bruxelles	Rue Lebeau, 55-57	Résidentiel	1998	12	1 153	251 268	182 740	251 268 96,9%
Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21	Résidentiel	1997	50	4 290	747 326	524 906	747 326 84,4%
Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96	Résidentiel	2001	32	3 438	504 145	448 986	494 904 97,6%
Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29	Résidentiel	2001	12	1 252	203 571	182 953	202 603 96,0%
Yser	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13	Résidentiel	1974	15	1 961	302 084	261 685	281 897 95,0%
Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10	Résidentiel	2005	85	8 647	1 201 032	1 064 687	1 147 923 94,2%
Belgrade	Forest	Rue de Belgrade, 78-84	Résidentiel	1999	1	1 368	-	-	- 100,0%
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	Avenue de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75	Résidentiel	1992	28	3 552	478 734	410 005	437 492 94,2%
Charles Woeste (appartements)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306	Résidentiel	1998	92	5 091	570 707	486 354	552 261 95,6%
Charles Woeste (commerces)	Jette	Avenue Charles Woeste, 290	Commerce	1996	14	2 995	413 110	329 717	413 110 100,0%
Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4	Résidentiel	2012	35	3 123	381 993	366 596	327 560 85,3%
Baeck	Molenbeek-St-Jean	Rue Joseph Baeck, 22-46	Résidentiel	2001	28	2 652	237 839	236 724	229 661 94,3%
Lemaire	Molenbeek-St-Jean	Rue Joseph Lemaire, 13-15	Maison de repos	1990	1	754	-	-	- 100,0%
La Toque d'Argent	Molenbeek-St-Jean	Rue Van Kalcq, 30-32	Maison de repos	1990	1	1 618	197 598	160 465	197 598 100,0%
Sippelberg	Molenbeek-St-Jean	Avenue du Sippelberg, 3-5	Résidentiel	2003	33	3 290	391 700	353 315	381 503 94,5%
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71	Résidentiel	1997	27	2 326	283 961	266 055	283 961 98,3%
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 121-125	Résidentiel	2002	26	2 814	357 510	326 030	352 927 97,5%
Jourdan 85	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 85	Résidentiel	2010	24	2 430	373 188	347 524	356 295 96,9%
Lambermont	Schaerbeek	Boulevard du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15,	Résidentiel	2008	131	14 110	1 672 109	1 581 355	1 624 071 97,7%
Melkriek	Uccle	Rue du Melkriek, 100	Maison de repos	1998	1	1 971	302 770	210 578	302 770 100,0%
Ryckmans	Uccle	Avenue Rijkmans, 5-19	Résidentiel	1990	8	2 196	275 034	241 560	275 034 100,0%
Les Erables	Woluwe-St-Lambert	Avenue de Calabre, 30-32	Résidentiel	2001	24	2 202	294 639	263 838	274 709 92,4%
Les Mélèzes	Woluwe-St-Lambert	Avenue de Calabre, 34-38	Résidentiel	1995	37	4 357	584 397	497 616	549 165 93,3%
Voisin	Woluwe-St-Pierre	Rue Montagne au Chaudron, 13	Résidentiel	1996	9	923	145 029	133 008	123 946 85,4%
Région flamande				146	14 029	2 162 216	2 079 117	2 074 593	96,5%
Nieuwpoort (commerces)	Nieuport	Albert I-laan, 136	Commerce	1997	1	296	29 603	64 000	29 603 100,0%
Grote Markt	Saint Nicolas	Grote Markt, 32	Résidentiel - Bureau	2004	17	2 752	391 878	361 891	380 542 97,5%
City Gardens	Louvain	Petermannenstraat, 2A-2B Riddersstraat, 112-120	Résidentiel	2010	106	5 236	1 068 732	1 025 484	1 018 820 97,0%
Haverwerf	Malines	Haverwerf, 1-10	Commerce	2002	4	3 399	454 851	424 450	428 476 92,6%
Gent Zuid	Gand	Woodrow Wilsonplein, 4	Résidentiel	2000	18	2 346	217 152	203 292	217 152 100,0%
Région wallonne				418	46 774	5 528 373	5 165 594	5 308 088	93,7%
Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4	Résidentiel	1993	1	4 140	296 431	190 000	296 431 79,3%
Place du Jeu de Balle	Lasne	Place du Jeu de Balle, 1	Résidentiel	1999	7	1 198	168 652	154 528	166 852 98,9%
Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne, 55	Bureau	1971	1	2 479	250 000	161 135	250 000 100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14	Résidentiel	1995	50	1 880	246 336	223 956	246 336 93,7%
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14	Commerce	2002	12	2 552	591 991	543 095	591 991 93,0%
Léopold	Liège	Rue Leopold, 2-8	Résidentiel	1988	53	3 080	318 821	303 580	272 226 87,5%
Mont Saint Martin	Liège	Mont Saint Martin, 1	Résidentiel	1988	6	335	30 738	35 635	30 738 76,1%
Quai de Rome	Liège	Quai de Rome, 46	Résidentiel	1953	27	2 490	194 037	202 340	117 617 67,6%
Saint Hubert 4	Liège	Rue Saint Hubert, 4	Résidentiel	1988	14	910	71 737	89 750	52 487 60,6%
Saint Hubert 51	Liège	Rue Saint Hubert, 51	Résidentiel	1988	4	360	26 774	42 480	22 154 42,1%
Louvain La Neuve CV9	Louvain-La-Neuve	Angle de Rue des Wallons et Grand Rue	Bureau - Commerce	1977	16	7 091	739 678	719 900	739 678 100,0%
Louvain La Neuve CV10&18	Louvain-La-Neuve	Rue Charlemagne, Grand Rue, Röbelais, Grand Place, Agora	Résidentiel - Bureau - Commerce	1977	176	16 519	2 177 147	2 117 400	2 167 647 100,0%
Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Résidentiel	2007	51	3 740	416 031	381 795	353 930 87,6%
Total				1340	148 965	19 488 880	17 537 485	18 681 250	94,8%

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

2 Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

3 Loyers bruts annuels en cours au 30/06/2013, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

4 Valeur locative estimée par l'expert indépendant.

5 Loyers bruts en cours au 30/06/2013, annualisés.

6 Taux moyen sur le 1^{er} semestre 2013, garanties locatives comprises.



Rapport de l'expert immobilier¹

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 30 juin 2013

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SICAFI HOME INVEST BELGIUM à la date du **30 juin 2013**.

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

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

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

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

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

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10% en Région flamande et à 12,50% en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne ;
- pour 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 73,27% d'immeubles résidentiels dont 1,95% de maisons de repos, de 3,76% d'hôtels, de 17,38 % de superficies commerciales et de 5,60% de surfaces de bureaux².
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 30 juin 2013 est de 94,08%³.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 8,33% 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 30 juin 2013 s'élève à **EUR 319 273 000** (trois cent dix-neuf millions deux cent septante trois mille euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 30 juin 2013 correspondant à la **Juste Valeur ('fair value')**, au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **EUR 291 350 000** (deux cent nonante et un millions trois cent cinquante mille euros).

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

Bruxelles, le 15 juillet 2013
WINSSINGER & ASSOCIES S.A.



Geoffroy REGOUT *

Director

(*) sprl/bvba

1 Courrier de l'expert immobilier du 15 juillet 2013 littéralement reproduit avec son accord.

2 Ces calculs sont établis sur base de paramètres qui diffèrent de ceux utilisés par Home Invest Belgium; ils sont basés sur la valeur d'investissement du portefeuille et englobent les immeubles mis en vente.

3 Le taux d'occupation diverge de celui publié par Home Invest Belgium qui constitue un taux d'occupation moyen sur l'ensemble du semestre de l'exercice, hors immeubles destinés à la vente.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les états financiers intermédiaires, tels que repris dans le présent rapport semestriel, sont identiques à celles utilisées pour l'établissement des états financiers annuels clôturés au 31 décembre 2012.

Ce rapport semestriel fait application de l'IAS 34 qui prescrit le contenu minimum de ce rapport financier intermédiaire ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation à appliquer.

Compte tenu de l'activité déployée, les chiffres présentés ci-après n'ont pas de caractère saisonnier ou cyclique.

Enfin, les pourcentages cités dans les commentaires ci-dessous ont été calculés sur base des chiffres non arrondis du compte de résultats ou du bilan et peuvent donc diverger de ceux qui seraient calculés sur base des chiffres arrondis repris ci-après.

La société n'ayant pas fait application de nouveaux standards ou amendements aux standards de manière anticipative, ceux-ci n'ont donc aucun impact sur les états financiers sous revue.



LÉOPOLD
(LIÈGE)



JOURDAN 85
(SAINT-GILLES)



ALLIÉS-VAN HAELEN
(FOREST)

Compte de résultats consolidés au 30 juin 2013

Comparés aux résultats du 1^{er} semestre 2012, les principaux résultats du 1^{er} semestre 2013 s'établissent comme suit :

	30/06/2013	30/06/2012
I. Revenus locatifs (+)	9 582 481	8 373 628
III. Charges relatives à la location (+/-)	-95 594	-174 274
RESULTAT LOCATIF NET	9 486 887	8 199 354
IV. Récupération de charges immobilières (+)	39 543	14 203
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	33 905	69 298
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-731 878	-666 914
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-662	1 458
RESULTAT IMMOBILIER	8 827 796	7 617 400
IX. Frais techniques (-)	-633 842	-563 827
X. Frais commerciaux (-)	-251 662	-162 085
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-229 046	-31 144
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 182 625	-930 931
CHARGES IMMOBILIERES	-2 297 175	-1 687 987
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6 530 620	5 929 413
XIV. Frais généraux de la société (-)	-307 425	-338 533
XV. Autres revenus et charges d'exploitations (+/-)	-114 080	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 109 116	5 590 879
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1 807 814	669 285
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 499 483	2 385 713
RESULTAT D'EXPLOITATION	9 416 413	8 645 877
XX. Revenus financiers (+)	42 123	53 033
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-1 999 827	-1 292 355
XXII. Autres charges financières (-)	-44 427	-31 747
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 692 780	-1 747 657
RESULTAT FINANCIER	-309 351	-3 018 726
RESULTAT AVANT IMPOT	9 109 062	5 627 151
XXIV. Impôts des sociétés (-)	2 208	-10 106
IMPOT	2 208	-10 106
RESULTAT NET	9 109 271	5 617 046
RESULTAT NET PAR ACTION	2,99	1,85
Nombre d'actions moyen ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	5 801 973	2 562 048
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	1,91	0,84
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	4 109 194	4 309 705
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	1,35	1,42
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	3 307 297	3 054 998
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	1,09	1,00
RESULTAT DISTRIBUTUABLE	6 018 084	4 967 149
RESULTAT DISTRIBUTUABLE PAR ACTION	1,98	1,63
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	69,20%	73,40%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	65,70%	33,77%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	65,72%	33,63%

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

30/06/2013

30/06/2012

Etat du résultat global		9 109 271	5 617 046
I. Résultat net			
II. Autres éléments du résultat global :			
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'alléniation hypothétique des immeubles de placement			
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	824 360	945 526	
1. Instruments de couverture efficaces	515 598	-222 408	
2. Requalification selon IAS 39 §101	308 762	1 167 935	
RESULTAT GLOBAL (I + II)	9 933 630	6 562 572	

Le *résultat locatif net* progresse de 15,7% par rapport à celui au premier semestre 2012, grâce à l'incorporation des immeubles du certificat « Louvain-la-Neuve 1976 » au cours du premier semestre 2013. Le *résultat immobilier* s'apprécie de 15,9%, en ligne avec la hausse du résultat locatif.

Les *charges immobilières* marquent une nette augmentation de 36,1% par rapport au premier semestre 2012, principalement sous l'influence momentanée du poste charges et taxes sur immeubles non loués, qui se monte à € 0,2 million par rapport au montant de € 0,03 million, il y a un an. Même s'il y a lieu de constater que ce poste était anormalement bas au premier semestre 2012, il est tout aussi anormalement élevé au premier semestre 2013. Il intègre en effet des charges et taxes sur immeubles non loués, afférentes à des exercices antérieurs, qui ne sont apparus que maintenant dans le cadre de la reprise en interne par Home Invest Belgium de la gestion des immeubles en Région de Bruxelles-Capitale. Il est vraisemblable que dans le cadre de la finalisation de cette reprise de gestion, d'autres charges afférentes à des exercices antérieurs apparaîtront au cours du semestre à venir. A noter toutefois que, globalement, à mi-exercice le poste des charges immobilières est en ligne avec les prévisions pour l'ensemble de l'exercice.

Les *frais généraux* sont en diminution de 9,2% par rapport au premier semestre 2012.

Le *résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille* progresse de 9,3% et s'élève à € 6,1 millions. La *marge d'exploitation*¹ s'établit ainsi à 69,2%, en diminution par rapport à celle de 73,4% au premier semestre 2012 et celle de 71,1% au 31 décembre 2012 en raison de l'augmentation des charges immobilières évoquées ci-dessus et du poste autres charges d'exploitation de € 0,1 million. Ce dernier montant comprend pour moitié une indemnité consécutive à un litige et pour le solde des frais exceptionnels liés à la reprise en interne de la gestion d'immeubles en Région de Bruxelles-Capitale, précédemment assurée par des syndics externes.

Le *résultat sur vente d'immeubles de placement*, calculé par rapport à la dernière juste valeur, investissements de l'année

déduits, s'élève à € 1,8 million et affiche une hausse spectaculaire par rapport à celui de € 0,7 million au premier semestre 2012 ; la plus-value distribuable sur ces ventes s'élève quant à elle à € 1,9 million.

La *variation de la juste valeur des immeubles de placement* est positive et s'élève à € 1,5 million, par rapport à € 2,4 millions au premier semestre 2012.

Le *résultat d'exploitation* s'élève dès lors à € 9,4 millions par rapport aux € 8,6 millions au 30 juin 2012, soit une augmentation de +8,9%.

Le *résultat financier* affiche une amélioration significative. Il s'élève à € - 0,3 million par rapport à € - 3 millions au 30 juin 2012, ce qui représente une diminution de 90% qui s'explique par la variation positive latente de la juste valeur des instruments de couverture, après plusieurs années de variations négatives.

Le *résultat net* s'élève à € 9,1 millions en forte croissance (+62,2%) par rapport à celui de € 5,6 millions au 30 juin 2012. Le *résultat net courant*² augmente de € 2,6 millions au 30 juin 2012 à € 5,8 millions, soit une augmentation de 126,5%. Par action, il se chiffre à € 1,91 par rapport à € 0,84 pour le premier semestre de 2012, en augmentation de 126,5%.

Le *résultat net courant* hors IAS 39 diminue quant à lui de € 4,3 millions à € 4,1 millions, sous l'influence momentanée de l'augmentation des charges immobilières, liée à la reprise en interne de la gestion d'immeubles précédemment gérés par des syndics externes et du poste autres charges d'exploitation (voir ci-dessus). Par action il s'élève à € 1,35 contre € 1,42 il y a un an (-4,7%).

Le *résultat distribuable* progresse de manière appréciable et s'élève à € 6 millions contre € 5 millions il y a un an ; il est ainsi marginalement supérieur aux attentes à mi-exercice. Par action il s'élève à € 1,98 contre € 1,63 au 30 juin 2012 (+21,2%). A noter que ce montant comprend les plus-values réalisées au cours du premier semestre sous revue, le Conseil étant par ailleurs confiant dans la poursuite du rythme des ventes au cours du second semestre à venir.

1 Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille/ Résultat immobilier.
2 Le résultat net courant est égal au résultat net de la période, déduction faite du résultat sur portefeuille (lignes XVI, XVII et XVIII du compte de résultats).

Bilan consolidé au 30 juin 2013

	30/06/2013	31/12/2012
ACTIF		
I. Actifs non courants	279 963 351	244 014 260
B. Immobilisations incorporelles	14 251	5 808
C. Immeubles de placement	278 617 698	242 718 208
D. Autres immobilisations corporelles	147 573	161 975
E. Actifs financiers non courants	107 076	51 517
F. Créances de location-financement	1 076 752	1 076 752
II. Actifs courants	25 347 096	26 378 591
A. Actifs détenus en vue de la vente	12 732 727	17 349 556
C. Créances de location-financement	74 259	105 379
D. Créances commerciales	5 473 305	4 779 961
E. Créances fiscales et autres actifs courants	981 633	1 306 827
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 324 093	2 634 188
G. Comptes de régularisation	761 078	202 681
TOTAL DE L'ACTIF	305 310 447	270 392 851
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	94 352 931	89 588 625
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-26 096 817	-25 133 105
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-1 134 415	-1 958 774
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	9 369 300	11 428 410
D. Résultat net de l'exercice	9 109 271	11 631 985
CAPITAUX PROPRES	178 764 526	178 721 397
PASSIF		
I. Passifs non courants	109 536 828	71 810 647
B. Dettes financières non courantes	104 750 000	64 550 000
C. Autres passifs financiers non courants	4 786 828	7 260 647
II. Passifs courants	17 009 094	19 860 808
B. Dettes financières courantes	12 971 083	16 162 666
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 933 020	2 486 593
E. Autres passifs courants	368 186	554 506
F. Comptes de régularisation	736 804	657 043
PASSIF	126 545 921	91 671 455
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	305 310 447	270 392 851
Nombre d'actions en fin de période ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
Valeur nette d'inventaire	178 764 526	178 721 397
Valeur nette d'inventaire par action	58,74	58,73
EPRA NAV ⁽²⁾	60,30	61,11
Endettement	121 022 289	83 753 765
Taux d'endettement	39,64%	30,97%

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

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

A l'**actif** du bilan, relevons principalement parmi les *actifs non courants* la rubrique Immeubles de placement, qui reprend la juste valeur du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium (en ce compris les projets de développement). Au 30 juin 2013, la juste valeur atteint € 278,6 millions à comparer à € 242,7 millions au 31 décembre 2012.

Les *actifs courants* comprennent, sous la rubrique des actifs détenus en vue de la vente, les immeubles de placement dont l'arbitrage a été décidé par le Conseil et dont la juste valeur se monte à € 12,7 millions.

Les **fonds propres** sont restés stables (+ 0,02%) par rapport à la situation au 31 décembre 2012 qui comprend encore la totalité des résultats de l'exercice 2012, dividende inclus, conformément aux normes IAS-IFRS.

Au 30 juin 2013, **le taux d'endettement** de Home Invest Belgium s'élevait à 39,6% contre 31% au 31 décembre 2012, ce qui reste donc très largement inférieur au plafond légal de 65% et qui constitue un avantage précieux dans le contexte actuel toujours instable des marchés financiers et des capitaux. Par ailleurs, sur ces bases, la capacité d'endettement complémentaire de la société se monte à € 220 millions ; elle est de € 63 millions pour un taux d'endettement ne dépassant pas les 50%, qui constitue le plafond arrêté par le Conseil d'administration.

Sur base de la *juste valeur* des immeubles de placement, telle qu'elle résulte du rapport de l'expert immobilier, et compte tenu du résultat accumulé au cours du semestre écoulé, la **valeur nette d'inventaire** de l'action Home Invest Belgium¹ au 30 juin 2013 se chiffre à € 58,74, en hausse de 3,3% par rapport à celle au 30 juin 2012 (€ 56,87) et stable par rapport à celle au 31 décembre 2012 (€ 58,73), ce dernier chiffre comprenant toutefois encore la totalité du résultat de l'exercice 2012.



SIPPELBERG
(MOLENBEEK-SAINT-JEAN)



SIPPELBERG
(MOLENBEEK-SAINT-JEAN)

¹ Après élimination des 12 912 actions détenues en autocontrôle.

Flux de trésorerie

EN €	30/06/2013	30/06/2012
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	2 634 188	1 701 118
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	3 786 147	2 059 943
Résultat de l'exercice	9 109 271	5 617 046
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	9 416 413	8 645 877
Intérêts reçus	42 123	53 033
Intérêts payés	-351 474	-3 071 759
Impôts	2 208	-10 106
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-4 962 301	-1 274 342
Amortissements et réductions de valeur:	37 158	32 999
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	37 158	32 999
Autres éléments non-monétaires:	-3 191 645	-638 056
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1 499 483	-2 385 713
-Autres transactions de nature non courante	-1 692 162	1 747 657
Gain sur réalisation d'actifs:	-1 807 814	-669 285
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-1 807 814	-669 285
Variation du besoin en fonds de roulement :	-360 823	-2 282 761
Mouvement des éléments d'actif :	-895 428	2 121 021
-Actifs financiers courants	31 120	28 811
-Créances commerciales	-693 344	1 548 797
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	325 194	656 842
-Comptes de régularisations	-558 398	-113 428
Mouvement des éléments du passif :	534 605	-4 403 782
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	446 427	-4 492 633
-Autres passifs courants	8 417	20 263
-Comptes de régularisation	79 761	68 588
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-28 019 421	1 645 256
Immeubles de placement - investissements activés	-261 652	-279 018
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-34 375 000	0
Désinvestissements	6 663 710	2 584 882
Projets de développement	-2 422	-642 683
Autres immobilisations corporelles	-31 200	-14 087
Actifs financiers non courants	-12 857	-3 838
3. Cash-flow d'activités de financement	26 923 180	-3 238 678
Variation des passifs financiers et dettes financières	37 000 000	5 517 500
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	37 000 000	5 517 500
Dividende de l'exercice précédent	-10 076 820	-8 756 178
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	5 324 093	2 167 640



1
2 3
4 5

- 1 LOUVAIN-LA-NEUVE
- 2-3 BELLIARD 21 (BRUXELLES)
- 4 BELLIARD 205 (BRUXELLES)
- 5 LAMBERTMONT (SCHAERBEEK)

Variation des fonds propres

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale
SOLDE AU 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
Transfert				
Variations résultant de la vente d'un immeuble				
Dividende distribué				
Résultat de l'exercice				
Variation de la juste valeur des instruments de couverture				
Autre augmentation (diminution)				
SOLDE AU 30/06/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
SOLDE AU 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
Transfert				
Variations résultant de la vente d'un immeuble				
Dividende distribué				
Résultat de l'exercice				
Variation de la juste valeur des instruments de couverture				
Variation de la juste valeur des immeubles				
Autre augmentation (diminution)				
SOLDE AU 30/06/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778

Information segmentée

Home Invest Belgium, en tant que Sicafi résidentielle, a choisi de focaliser sa stratégie d'investissement sur l'immobilier résidentiel à part entière (immeubles d'appartements, complexes résidentiels et maisons). Sa stratégie d'investissement est donc largement déterminée en fonction de la localisation géographique des immeubles concernés. En conséquence, la segmentation retenue ci-après est basée sur cette localisation géographique.

Segmentation d'activité	Total Consolidé	
	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs (+)	9 582 481	8 373 628
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 109 116	5 590 879
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1 807 814	669 285
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 499 483	2 385 713
Résultat financier	-309 351	-3 018 726

Segmentation d'activité - Chiffres clés ¹	Total Consolidé	
	30/6/2013	31/12/2012
Juste valeur des immeubles de placement	278 617 698	241 835 640
Surface locative des immeubles de placements	148 965	125 077
Nombre d'unités	1 340	1 142
Taux d'occupation	94,8%	94,2%

¹ A l'exclusion des immeubles destinés à la vente et des projets de développement.

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
85 457 148	-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
9 279 527	-2 830 280				2 357 717	-8 806 965	
-2 951 488	239 311					2 712 177	
						-8 738 800	-8 738 800
						5 617 046	5 617 046
		945 526					945 526
91 785 187	-26 032 278	-1 603 620	-757 323	1 259 467	10 131 021	5 617 046	173 061 612
89 588 625	-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
5 427 646	-1 570 699				-2 059 109	-1 797 837	
-663 340	606 987					56 353	
						-9 890 501	-9 890 501
						9 109 271	9 109 271
		824 360					824 360
94 352 931	-26 096 817	-1 134 415	-757 323	1 259 467	9 369 300	9 109 270	178 764 526

Région Bruxelloise		Région Flamande		Région Wallonne		Non affecté	
30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
6 070 290	5 898 901	1 054 454	1 095 378	2 457 738	1 379 350		
5 104 572	4 712 294	978 568	955 562	2 282 030	1 221 246	-2 256 054	-1 298 223
1 710 235	669 285					97 580	
1 320 069	2 132 204	407 840	200 084	-228 426	53 425		
						-309 351	-3 018 726

Région Bruxelloise		Région Flamande		Région Wallonne	
30/6/2013	31/12/2012	30/6/2013	31/12/2012	30/6/2013	31/12/2012
176 275 805	174 027 927	35 023 237	34 605 654	67 318 656	33 202 060
88 162	87 884	14 029	14 029	46 774	23 164
776	770	146	146	418	226
94,7%	94,3%	93,2%	96,6%	94,9%	93,6%

Notes explicatives

1. Immeubles de placement – Rubrique I.C. de l'actif (en €)

	30/06/2013	31/12/2012
Immeubles de placement, solde en début d'exercice	242 718 208	256 558 091
Projets de développement		
Investissements - projets de développement	2 422	1 122 412
Autres retraits		-30 000
Projets de développement réceptionnés	-884 990	-18 314 764
Immeubles de placement		
Immeuble en cours de construction achevé	884 990	18 314 764
Acquisitions d'immeubles	34 375 000	
Dépenses ultérieures capitalisées	261 652	664 629
Variation de la juste valeur	1 499 483	3 856 947
Cessions (-)	-4 855 896	-9 627 122
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente	4 616 828	-9 826 748
Autre augmentation (diminution)		
Immeubles de placement, solde en fin de période	278 617 698	242 718 209

2. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2013 se trouve modifié par rapport à celui au 30 juin 2012. Il comprend désormais la SA Home Invest Belgium (0420.767.885) et la SA Home Invest Development¹ (0466.151.118).

La SA Belliard 21 (0807.568.451) a été absorbée par la SA Home Invest Belgium par acte notarié du 9 octobre 2012.

3. Dividende distribué

L'Assemblée Générale du 7 mai 2013 a approuvé l'affectation du résultat proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de € 3,25 par action² a dès lors été mis en paiement le 17 mai 2013 (contre remise du coupon n° 16) pour un montant total de € 9 932 464,75³.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2013, les dividendes distribués par les Sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) sont soumis à un précompte mobilier de 15%.

4. Actifs et passifs conditionnels au 30 juin 2013

Au 30 juin 2013, Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels, à l'exception des engagements pris dans le cadre de la convention d'apport signée le 5 juillet 2012 avec la SA Axa Belgium par rapport à l'immeuble Marcel Thiry 208 à Woluwé-Saint-Lambert. Cette convention est en effet soumise à différentes conditions suspensives, plus amplement détaillées dans notre communiqué de presse du 27/8/2012.

¹ Précédemment dénommée «Home Invest Management».

² Correspond à un dividende net de € 2,7625, après déduction du précompte mobilier de 15%.

³ Dividende calculé sur base statutaire conformément à l'AR du 7 décembre 2010 et donc sans élimination des actions en autocontrôle détenues par Home Invest Development SA (précédemment dénommée «Home Invest Management»).



- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | |
- 1 ERAINN (ETTERBEEK)
 2 LES ÉRABLES (WOLUWÉ-SAIN-LAMBERT)
 3 JOURDAN 85 (SAINT-GILLES)
 4 GIOTTO (EVERE)
 5 CLOS DE LA PÉPINIÈRE (BRUXELLES)
 6 FLORIDA (WATERLOO)
 7 ERAINN (ETTERBEEK)
 8 LOUVAIN-LA-NEUVE

RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ SUR DES INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET CONSOLIDÉES POUR LE SEMESTRE CLÔTURE LE 30 JUIN 2013

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan intermédiaire et consolidé de Home Invest Belgium au 30 juin 2013 ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire, de l'état des variations des capitaux propres et du tableau des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire et consolidée conformément au référentiel International Financial Reporting Standards, tel qu'adopté par l'Union européenne applicable à la communication d'information financière intermédiaire («IAS 34»). Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire et consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la Norme ISRE 2410 «Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les Normes ISA et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires et consolidés ci-joints ne présentent pas sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière et consolidée de l'entité au 30 juin 2013, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément au référentiel International Financial Reporting Standards, tel qu'adopté par l'Union européenne.

Anvers, le 26 août 2013

Karel Nijs

Réviseur d'entreprises et réviseur agréé par la
FSMA pour les OPC's
Commissaire

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

conformément au prescrit de l'article 13 §2, 3° de l'AR du 14 novembre 2007

Xavier Mertens, Administrateur délégué de la Sicafi, atteste qu'à sa connaissance :

- a) le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Sicafi et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer, en particulier celles reprises aux § 5 et 6 de l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007.

Le 26 août 2013

Le Conseil d'administration



① **Eric Spiessens**

Administrateur indépendant

③ **Guillaume Botermans**

Administrateur indépendant

⑤ **Xavier Mertens**

Administrateur délégué

⑦ **Luc Delfosse**

Administrateur indépendant

② **Koen Dejonckheere**

Administrateur indépendant

④ **Liévin Van Overstraeten**

Administrateur

⑥ **Guy Van Wymersch-Moons**

Président du Conseil
d'administration

⑧ **Johan Van Overstraeten**

Administrateur

NOTES

Agenda de l'actionnaire

2013

Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2013	vendredi 15 novembre 2013
--	---------------------------

2014

Communiqué annuel de l'exercice 2013	vendredi 28 février 2014
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 3 avril 2014
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2013	mardi 6 mai 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2014	mardi 6 mai 2014
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2013	vendredi 16 mai 2014

Investor relations

Le présent rapport financier semestriel est disponible sur le site internet de la société ou peut être envoyé par courrier sur simple demande au siège social.



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE
(BRUXELLES)



Home Invest Belgium SA

Sicaf de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B -1200 Bruxelles



T +32 2 740 14 50 - F +32 2 740 14 59

info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.767.885 | ISIN BE 003760742