

*Housing life*

## Résultats au 30 juin 2014

- ▶ Résultat distribuable par action en progrès de 4,75%<sup>1</sup>
- ▶ Croissance de la juste valeur des immeubles de placement de 1,80%<sup>2</sup>
- ▶ Taux d'occupation moyen stable de 95,26%<sup>3</sup>
- ▶ Valeur nette d'inventaire par action portée à € 64,03<sup>4</sup>
- ▶ Taux d'endettement de 38,70%
- ▶ Convocation d'une assemblée générale extraordinaire en vue de la modification du statut de la Société en société immobilière réglementée (SIR)

1 Résultat distribuable sur base consolidée - par rapport à la situation au 30 juin 2013. 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 4,25%.

2 Par rapport à la situation au 31 décembre 2013, en excluant les projets de développement qui s'élèvent à € 16 315 294 au 31 décembre 2013 et à € 30 770 830 au 30 juin 2014.

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 € 64,09 au 31 décembre 2013 et à € 58,74 au 30 juin 2013. Chiffres calculés après élimination des 12 912 actions en autocontrôle et en incluant les 104 666 nouvelles actions ayant jouissance au 11 juin 2014 (soit 20 jours / 181 jours) (IAS 33, alinéa 20).



## ► Synthèse des comptes consolidés

Le **résultat locatif net** progresse de 0,79% par rapport à celui du premier semestre 2013 tandis que le **résultat immobilier** s'apprécie de 1,41%.

La progression du **résultat d'exploitation des immeubles** (de 0,72% à 6,1 millions) est en ligne avec la progression du résultat locatif net.

Le **résultat d'exploitation** avant résultat sur portefeuille régresse marginalement de 0,15% et s'élève à € 6,1 millions.

Le **résultat net courant** hors IAS 39 augmente de 3,38%, passant de € 4,1 millions à € 4,2 millions à la fin du 1er semestre 2014. Par action, il s'élève à € 1,39 contre € 1,35 il y a un an (+2,99%).

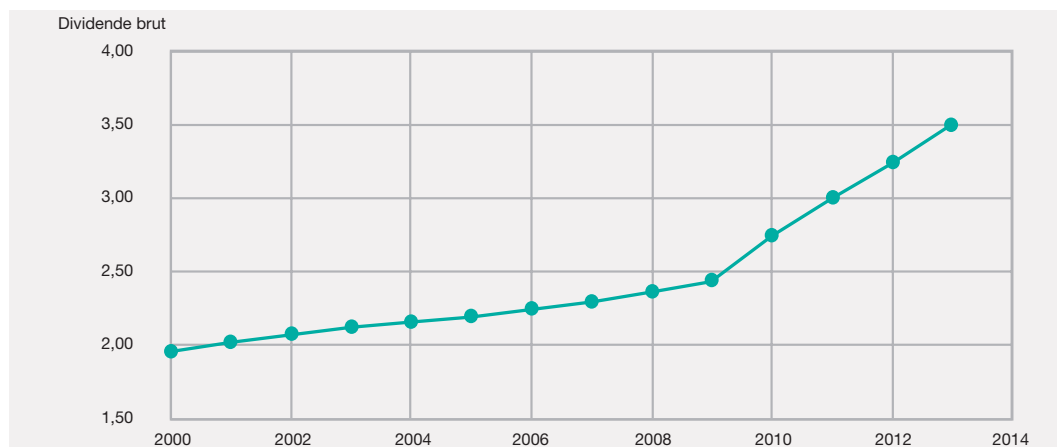
Le **résultat sur vente d'immeubles de placement**, calculé par rapport à la dernière juste valeur, investissements de l'année déduits, s'élève à € 1,8 million et affiche une légère hausse de 1,69% par rapport au premier semestre 2013 ; la plus-value distribuable sur ces ventes s'élève quant à elle à € 2,1 millions.

Le **résultat distribuable** progresse de manière appréciable et s'élève à € 6,3 millions contre € 6,0 millions il y a un an. Par action, il s'élève à € 2,07 contre € 1,98 au 30 juin 2013 (+4,75%).

Ces bons résultats témoignent de la capacité de Home Invest Belgium à profiter, malgré un contexte économique général qui reste difficile, des opportunités offertes par le secteur de l'immobilier résidentiel locatif (appartements et maisons unifamiliales) - son core business - lesquelles lui permettent de créer de la valeur dans l'intérêt de ses actionnaires.

## ► Progression du dividende depuis quinze ans

Depuis la mise en bourse de la Société au mois de juin 1999, le dividende distribué par la Sicafi a pu être augmenté 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 d'administration estime que le dividende pour l'année 2014 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.



## ► Le portefeuille immobilier

Au 30 juin 2014, Home Invest Belgium détient un portefeuille d'immeubles de placement en exploitation comprenant 75 immeubles situés sur 44 sites en Belgique pour une superficie totale de  $\pm 148\,000\text{ m}^2$ .

Au bilan, la **juste valeur** des immeubles de placement en exploitation hors projets de développement et immeubles destinés à la vente, s'élève à € 295,6 millions au 30 juin 2014, la valeur d'investissement s'établit, quant à elle à € 324 millions.

L'évènement le plus marquant du semestre est le fait que deux acquisitions précédemment conclues par Home Invest Belgium sous conditions suspensives, sont devenues définitives suite à leur réalisation. En effet, Home Invest Belgium a obtenu les permis définitifs et exécutoires nécessaires au changement d'affectation et de destination en immeuble résidentiel pour deux projets pour compte propre grâce au travail effectué par sa filiale Home Invest Development en sa qualité de maître d'ouvrage délégué :

- (a) le **projet Ariane**, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.

Home Invest Belgium est devenue propriétaire de ce bien, qui lui a été apporté, dans le cadre du capital autorisé, par Axa Belgium SA le 11 juin 2014. Le dossier d'exécution est en préparation en vue de pouvoir commencer les travaux au second semestre 2014. Le projet comprend 166 appartements.

PROJET ARIANE – ARCHITECTE ART & BUILD



- (b) le **projet Maurice Charlent**, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx à 1160 Auderghem. Le projet consiste en la reconversion en studios (de minimum  $28\text{ m}^2$ ) d'un immeuble de bureaux situé à proximité de la VUB, de l'ULB et du futur site unique bruxellois du Chirec. Le dossier d'exécution a été préparé et les travaux ont commencé au mois de juillet 2014. Les 127 studios seront prêts à accueillir leurs premiers locataires au second semestre 2015.

PROJET MAURICE CHARLENT – ARCHITECTE DSW ARCHITECTS



## ► Société immobilière réglementée (SIR)

Home Invest Belgium a convoqué une assemblée générale extraordinaire des actionnaires le 25 septembre 2014, et en cas de carence, le 20 octobre 2014, en vue de l'adoption par la Société du statut de société immobilière réglementée (sous certaines conditions suspensives dont la condition que le pourcentage d'actions sur lequel le droit de retrait est exercé ne soit pas supérieur à un certain pourcentage). Toutes les informations relatives au changement de statut envisagé et à cette assemblée générale sont disponibles sur le site internet de la Société ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)) sous la rubrique « investisseurs ».

Pour tout renseignement complémentaire :

**Sophie Lambrighs**

Chief Executive Officer

Home Invest Belgium SA

Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,

B - 1200 Bruxelles

Tél : 02/740.14.51

E-mail : [sophie.lambrighs@homeinvest.be](mailto:sophie.lambrighs@homeinvest.be)



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

Au 30 juin 2014, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 75 immeubles sur 44 sites pour une superficie totale de +/- 148 000 m<sup>2</sup> et s'élève à € 295,6 millions en juste valeur, projets de développement et immeubles destinés à la vente exclus.

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

Au 30 juin 2014, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium s'élève à € 256,7 millions.





*Housing life*



RAPPORT  
FINANCIER  
SEMESTRIEL  
2014

PROJET MAURICE CHARLENT - ARCHITECTE DSW ARCHITECTS





# Profil

Home Invest Belgium est une Sicafi, créée en juin 1999 et cotée au marché continu de NYSE Euronext Brussels. Elle a fêté le 16 juin dernier ses 15 ans d'existence. Home Invest Belgium a une capitalisation boursière de € 257 millions.

Home Invest Belgium est spécialisée dans l'investissement immobilier résidentiel. Au fil des ans, elle a constitué un portefeuille estimé par ses experts à ± € 296 millions en juste valeur (hors projets de développement et immeubles destinés à la vente).

Outre la mise à disposition de logements attrayants à ses locataires, Home Invest Belgium développe une stratégie cohérente visant à offrir à ses actionnaires un rendement net immédiat appréciable, couplé à la création de valeur à terme, tout en répartissant les risques sur plus de 1 300 unités locatives.

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

- la croissance du portefeuille par acquisitions
- la rénovation et le développement d'immeubles
- la gestion administrative, commerciale et technique
- la vente

Le portefeuille<sup>1</sup> d'Home Invest Belgium est investi à concurrence de 75% en résidentiel réparti dans les centres-villes de Belgique (à raison de 66,0% à Bruxelles, de 21,5% en Région wallonne et de 12,5% en Région flamande). Au 30 juin 2014, le portefeuille immobilier en exploitation comprend 75 immeubles sur 44 sites, pour une superficie totale de ± 148 000 m<sup>2</sup>.

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

1 Comprend les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement

PÉPINIÈRE – BRUXELLES



15 ans

# Sommaire

<b>4</b>	Chiffres clés du semestre
<b>5</b>	Rapport de gestion intermédiaire
5	Activités et faits marquants du premier semestre
5	Evolution du portefeuille immobilier
9	Renforcement de la structure financière
10	Responsabilité sociétale
10	Perspectives
11	Principaux risques et incertitudes
11	Stratégie
12	Gouvernance d'entreprise
12	Composition du Conseil d'administration
12	Composition du Management exécutif
12	Parties liées
13	Événements postérieurs à la clôture du premier semestre
<b>14</b>	Home Invest Belgium en Bourse
14	Evolution de l'action
15	Actionnariat au 30 juin 2014
<b>16</b>	Rapport immobilier
16	Portefeuille immobilier de placement
16	Répartition par destination
17	Objectif minimum de 80% de biens résidentiels
17	Diversification des risques
18	Répartition géographique
18	Répartition par âge
19	Taux d'occupation
20	Détails du Portefeuille Immobilier
22	Rapport de l'expert immobilier
<b>24</b>	États financiers consolidés abrégés au 30 juin 2014
25	Compte de résultats
27	Bilan
29	Flux de trésorerie
30	Variation des fonds propres
30	Information segmentée
32	Notes explicatives
35	Rapport du Commissaire
<b>37</b>	Agenda de l'actionnaire
<b>38</b>	Déclaration des personnes responsables
<b>39</b>	Investor relations

# Chiffres clés du semestre

Résultat distribuable par action en progrès de 4,75% <sup>1</sup>

Croissance de la juste valeur des immeubles de placement de 1,8% <sup>2</sup>

Taux d'occupation moyen stable de 95,26% <sup>3</sup>

Valeur Nette d'Inventaire par action portée à € 64,03 <sup>4</sup>

Taux d'endettement de 38,70%

*" Une fois encore Home Invest Belgium est fière de vous présenter ses résultats à mi-année : la croissance de ceux-ci synthétisée ci-contre est la preuve de la justesse de la stratégie choisie par la société et de sa capacité à la mettre en œuvre.*

*Vous constaterez à la lecture de ce rapport que la croissance et la rentabilité de la société reposent non seulement sur sa capacité à développer son portefeuille par des acquisitions ou des développements, mais, éléments fondamentaux, également sur sa maîtrise des opérations de gestion et des outils de financement.*

*Tous ces efforts combinés conduisant à une augmentation substantielle du résultat distribuable par action, Home Invest Belgium est plus que jamais une valeur sûre pour quiconque souhaite investir en immobilier résidentiel sans devoir en assumer la gestion quotidienne."*

**Sophie Lambrighs**, Administrateur délégué et **Guillaume Botermans**, Président du Conseil d'administration

GUILLAUME BOTERMANS, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - SOPHIE LAMBRIGHS, ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ



- <sup>1</sup> Résultat distribuable sur base consolidée - par rapport à la situation au 30 juin 2013. 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 4,25%.
- <sup>2</sup> Par rapport à la situation au 31 décembre 2013, en excluant les projets de développement qui s'élèvent à € 16 315 294 au 31 décembre 2013 et à € 30 770 830 au 30 juin 2014.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Par rapport à € 64,09 au 31 décembre 2013 et à € 58,74 au 30 juin 2013. Chiffres calculés après élimination des 12 912 actions en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).



# Rapport de gestion intermédiaire

# 15 ans

## ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE

### ► Evolution du portefeuille immobilier

## 01

### Acquisitions

L'évènement le plus marquant du semestre est sans aucun doute le fait que deux acquisitions précédemment conclues par Home Invest Belgium, sous certaines conditions suspensives, sont devenues définitives suite à leur réalisation. En effet, Home Invest Belgium a obtenu les permis définitifs et exécutoires nécessaires au changement d'affectation et de destination en immeuble résidentiel pour deux projets pour compte propre grâce au travail effectué par sa filiale Home Invest Development en sa qualité de maître d'ouvrage délégué:

(a) le **projet Ariane**, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.  
Home Invest Belgium est devenue propriétaire de ce bien, qui lui a été apporté, dans le cadre du capital autorisé, par AXA Belgium SA le 11 juin 2014.

PROJET ARIANE – ARCHITECTE ART & BUILD



(b) le **projet Maurice Charlent**, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx à 1160 Auderghem.

Suite à l'obtention des permis, l'acquisition des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold est devenue définitive. Le projet consiste en la reconversion en studios (de minimum 28 m<sup>2</sup>) d'un immeuble de bureaux situé à proximité de la VUB, de l'ULB et du futur site unique bruxellois du Chirec.

PROJET MAURICE CHARLENT – ARCHITECTE DSW ARCHITECTS



## 02

### Ventes

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs, Home Invest Belgium a cédé l'immeuble de bureaux Montoyer 25 situé à 1000 Bruxelles pour un montant hors droits de € 4,8 millions au Groupe Kairos. L'immeuble est situé dans le quartier Léopold à Bruxelles et comprend ± 2 900m<sup>2</sup> de bureaux.

L'immeuble a été vendu à un prix supérieur à la dernière valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier. Cette cession permet de réaliser une plus-value par rapport au prix d'acquisition.

Au premier semestre, sans tenir compte de la vente précitée, Home Invest Belgium a conclu (compromis sans conditions ou actes authentiques passés) 14 ventes d'appartements et/ou parkings pour une somme totale de plus de € 3,6 millions (hors frais).

La Sicafi a arbitré au premier semestre 2,19% de son portefeuille, en ligne avec son objectif d'arbitrage annuel de ± 4% du portefeuille.

## Développements

En sa qualité de maître d'ouvrage délégué, Home Invest Development SA, filiale à 100% de Home Invest Belgium, a, au cours de ce premier semestre 2014, fait progresser de manière substantielle les projets de développement pour compte propre suivants :

(a) le **projet Trône** situé à l'angle de la rue de la Pépinière et de la rue de Brederode à proximité du Palais royal à 1000 Bruxelles dont le chantier a démarré fin 2013. Le gros-œuvre est à présent au niveau du 2ème étage et la livraison des 15 appartements et du bureau est prévue au premier semestre 2015.

PROJET TRÔNE – TRIO ARCHITECTURE



(b) le **projet Maurice Charlent**, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx à 1160 Auderghem, dont Home Invest Belgium est récemment devenue le propriétaire suite à l'obtention des permis (supra). Les travaux ont commencé au mois de juillet 2014. Les 127 studios seront prêts à accueillir leurs premiers locataires au second semestre 2015.

(c) le **projet Ariane**, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert dont Home Invest Belgium est récemment devenue le propriétaire suite à l'obtention des permis (supra). Le dossier d'exécution est en préparation en vue de pouvoir commencer les travaux au second semestre 2014. Le projet comprend 166 appartements.

(d) le **projet Marcel Thiry 204C**, situé à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, à côté du projet Ariane: le projet consiste d'une part en la reconversion d'un immeuble de bureaux en immeuble résidentiel et d'autre part en la demande de permis pour réalisation d'un nouveau projet sur le terrain adjacent. Les études préalables ont été effectuées et la demande de permis d'urbanisme a été introduite fin avril 2014 et la demande de permis de lotir fin juillet 2014.

(e) le **projet Reine Astrid**, situé avenue Reine Astrid 278, à Kraainem pour lequel les études de programmation et l'avant-projet se poursuivent en vue d'une introduction des demandes de permis au second semestre 2014.

# 04

## Gestion administrative, commerciale et technique

En 2013, la Sicafi avait repris progressivement en interne la gestion de la majorité de ses immeubles en Région de Bruxelles-Capitale en laissant la gestion des autres biens à des gérants extérieurs sélectionnés avec soin. Au cours du semestre sous revue, de nouvelles procédures de gestion et de suivi ont été mises en place pour consolider ce nouveau volet dans la gestion administrative, commerciale, technique et comptable du portefeuille de la Sicafi.

Maîtriser la gestion technique permet de manière générale d'offrir un meilleur service aux locataires, de mieux connaître les immeubles en portefeuille et en particulier de suivre précisément la gestion des charges. Au niveau commercial, en vue d'optimiser le taux d'occupation de ses immeubles, Home Invest Belgium fait, d'une part, appel à des agents immobiliers spécialisés et, d'autre part, commercialise elle-même directement ses surfaces vacantes.

Home Invest Belgium a le souci permanent de développer la valeur de son patrimoine existant. Dans ce cadre, Home Invest Development agit également comme maître d'ouvrage délégué pour les grands projets de rénovation de la Sicafi. C'est le cas, entre autres, pour les travaux entrepris à la Galerie de l'Ange à Namur (réalisation de 6 appartements supplémentaires dans le volume de toiture existant) et à la rénovation d'un ensemble de 20 maisons du Clos Saint Géry à Ghlin.

JOURDAIN 85 – BRUXELLES





# 15 ans

## ► Renforcement de la structure financière

Au cours du 1er semestre 2014, Home Invest Belgium a diversifié ses sources de financement et a prolongé la durée moyenne de ses lignes de crédit.

## Augmentation de capital

L'apport de l'immeuble Ariane a été rémunéré par l'attribution de 104 666 nouvelles actions avec un prix d'émission de € 79,85 par action, représentant une **augmentation de capital** de la Société de € 2 548 072,84 et une affectation au compte prime d'émission de € 5 809 535,16. Suite à cette opération, le **capital social** de la Société s'élève désormais à **€ 76 949 294,75** et est représenté par **3 160 809 actions**.

## Emission obligataire

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

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

Le produit net de ce placement est affecté au soutien de la croissance du portefeuille ainsi qu'à la diversification des sources de financement d'Home Invest Belgium. Grâce à leur durée de 10 ans, ces obligations constituent une étape importante dans le rallongement de la durée moyenne du financement global de Home Invest Belgium et ceci à des conditions financières particulièrement attractives.

LE 18 JUIN 2014 – DE GAUCHE À DROITE : GUILLAUME BOTERMANS (PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION), SOPHIE LAMBRIGHS (CEO), JEAN-LUC COLSON (CFO), VINCENT VAN DESSEL (PRÉSIDENT D'EURONEXT), ALEXANDER HODAC (COO), RONNY NECKEBROECK (CHIEF TRADER BELFIUS), OLIVIER GOERENS (DCM BELFIUS), MICHEL BACQUART (DIRECTEUR CORPORATE BANKING WALLONIE, BELFIUS), ALAIN BAETENS (HEAD OF LISTINGS EURONEXT)



Photo Mathieu Patemoster



## Aperçu de la structure financière

Grâce à l'émission d'obligations et comme en témoigne le tableau ci-dessous,

- la durée moyenne pondérée des lignes de crédit a pu être portée à **4 ans et 9 mois** au 30 juin 2014 ;
- la durée moyenne des couvertures de taux a pu être maintenue à 3 ans et 8 mois.

Financements	Montants des lignes confirmées (€)	Utilisation (€)	Duration moyenne	Montants notionnels échéant au second semestre 2014 (€)
Financements bancaires	150 280 000	88 280 000	3 ans et 4 mois	35 280 000
Financements obligataires	40 000 000	40 000 000	10 ans	
<b>Total</b>	<b>190 280 000</b>	<b>128 280 000</b>	<b>4 ans et 9 mois</b>	<b>35 280 000</b>

Instruments de couverture	Montants des instruments de couverture (€)	Duration moyenne	Couvertures échéant au second semestre 2014 (€)
Couverture type IRS	111 750 000	3 ans et 8 mois	11 750 000

Le taux moyen du coût de la dette du 1er semestre 2014 s'élève à 3,29%.

## ► Responsabilité sociétale

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. Home Invest Belgium, en sa qualité d'investisseur long terme, a l'opportunité et la responsabilité d'intégrer le développement durable sous tous ses aspects dans le développement de nouveaux projets résidentiels. 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 Ariane. 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.

Home Invest Belgium considère que la responsabilité sociétale est un axe stratégique, lequel a pour but d'améliorer ses performances et ainsi créer de la valeur à moyen et long terme pour l'ensemble de ses parties prenantes.

## PERSPECTIVES

Depuis la mise en bourse de la Société au mois de juin 1999, le dividende distribué par la Sicafi a pu être augmenté chaque année de manière appréciable.

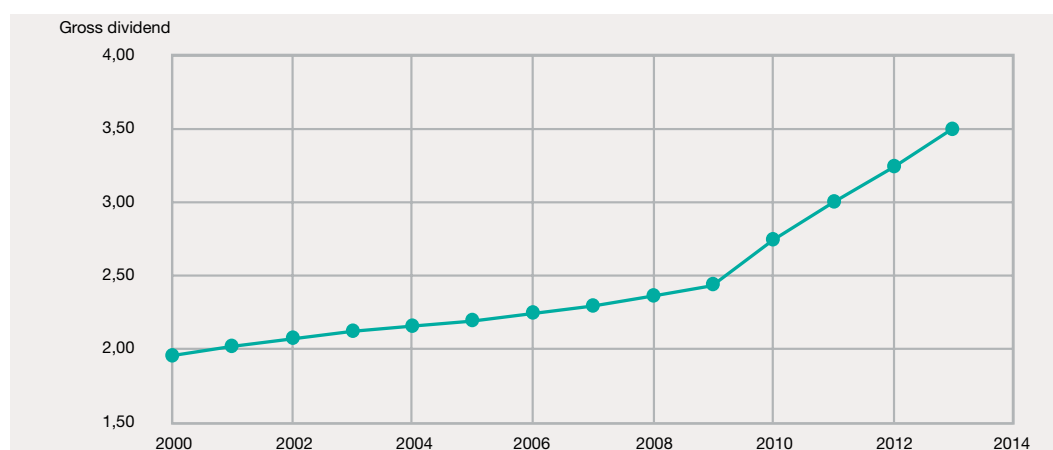
Pour l'exercice en cours, et sauf événements imprévus, aucun élément n'est de nature à infléchir cette courbe ascendante. Dans ces conditions, **le Conseil d'administration estime que le dividende pour l'année 2014 devrait être à nouveau supérieur à celui de l'exercice précédent**, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location.



# 15 ans

Le Conseil rappelle enfin que la croissance dividendaire provient en partie du volume des arbitrages sur portefeuille. 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.

## Evolution du dividende brut depuis la création de la Sicafi.



## PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le Conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 4 à 15 du Rapport financier annuel 2013 restent pertinents pour le présent Rapport semestriel.

## STRATÉGIE

« Pure player », Home Invest Belgium investit majoritairement dans du véritable immobilier résidentiel locatif (appartements, maisons), générant un revenu stable, aisément vendable à la pièce et porteur de plus-values à terme.

Suivant de près les évolutions démographiques et les besoins du marché immobilier résidentiel, la Société examine de près le segment des résidences pour étudiants et pour jeunes professionnels. Ce segment constitue en effet une réponse aux besoins des jeunes générations 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.

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

- La croissance du portefeuille par acquisitions
- La rénovation et le développement d'immeubles
- La gestion administrative, commerciale et technique
- La vente

Ces différentes fonctions sont remplies par des équipes professionnelles spécialisées chacune dans leur métier.

## GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### ► Composition du Conseil d'administration

Le 6 mai 2014, l'assemblée générale de la Société a approuvé le renouvellement du mandat d'administrateur non-exécutif de Monsieur **Liévin Van Overstraeten** pour une durée de 4 ans pour se terminer à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2018 et la nomination de Monsieur **Wim Arousseau** en qualité d'administrateur non-exécutif, représentant d'Axa Belgium SA, pour une durée d'un an pour se terminer à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2015 pour achever le mandat de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons.

DE GAUCHE À DROITE : JOHAN VAN OVERSTRAETEN (ADMINISTRATEUR), WIM AROUSSEAU (ADMINISTRATEUR), GUILLAUME BOTERMANS (PRÉSIDENT), KOEN DEJONCKHEERE (ADMINISTRATEUR), SOPHIE LAMBRIGHS (ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ), ERIC SPIESSENS (ADMINISTRATEUR), LIÉVIN VAN OVERSTRAETEN (VICE-PRÉSIDENT)



### ► Composition du Management exécutif

Madame Sophie Lambrihs est entrée en fonction en qualité de CEO le 16 juin 2014.

DE GAUCHE À DROITE : FILIP VAN WIJNENDAELE (COO), JEAN-LUC COLSON (CFO), SOPHIE LAMBRIGHS (CEO), ALEXANDER HODAC (COO)



### ► Parties liées

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

## EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE

### ► Portefeuille

La Société continue 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, en l'améliorant et en restant à l'écoute des évolutions du marché locatif.

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.

### ► Société immobilière réglementée

Afin de prendre en compte le caractère opérationnel de l'activité immobilière exercée aujourd'hui par les Sicafi, une loi instaurant le statut de **Société Immobilière Réglementée** (« SIR ») et permettant, moyennant le respect de certaines conditions, aux Sicafi existantes d'adopter ce nouveau statut, a été publiée le 30 juin 2014. Ce cadre réglementaire spécifique est similaire au cadre réglementaire actuellement applicable aux Sicafi (la Société renvoie au document d'information publié sur son site internet pour plus de détails quant aux caractéristiques du régime SIR).

Dans cette perspective, les Sicafi seront amenées à faire un choix avant le 16 novembre 2014 : soit demander leur agrément en qualité d'AIFM et de Société d'investissement, soit proposer à leurs actionnaires d'adopter le statut de SIR et demander leur agrément en cette qualité.

En date du 18 juin 2014, le Conseil d'administration a décidé d'introduire une demande d'agrément en tant que SIR publique. Home Invest Belgium a convoqué une assemblée générale extraordinaire qui aura lieu le 25 septembre 2014, et en cas de carence, le 20 octobre 2014, en vue de la modification de ses statuts (sous certaines conditions suspensives dont la condition que le pourcentage d'actions sur lequel le droit de retrait est exercé ne soit pas supérieur à un pourcentage précisé dans le document d'information dont question ci-dessus).

BELLIARD 205 - BRUXELLES



# Home Invest Belgium en bourse

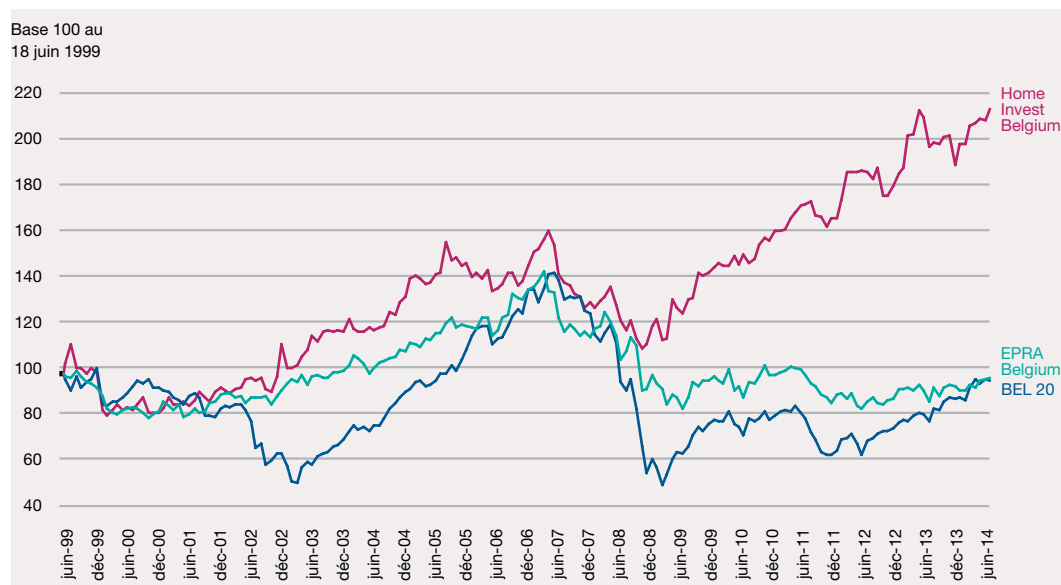
## EVOLUTION DE L'ACTION

Au cours du semestre sous revue, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium a oscillé entre un plus bas de € 73,50 le 13 janvier et un plus haut de € 82,00 le 13 mars. L'action affiche une **progression de 6,8%**, tenant compte du cours de clôture au 30 juin 2014 (€ 81,20) comparé à celui au 31 décembre 2013 (€ 76,00).

Cette bonne performance de l'action Home Invest Belgium au cours du semestre ressort par rapport à l'ensemble du secteur des Sicafi belges, reflété par l'indice sectoriel EPRA Belgium, celui-ci étant caractérisé par une hausse de 4,2% sur le semestre sous revue, tandis que la progression de Home Invest Belgium est similaire à celle du BEL20 (7%).

### 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 2014 ont été caractérisés par une hausse en février du cours de bourse, pour atteindre un niveau proche de € 80,00 sur le reste du semestre; à noter que le détachement du coupon en date du 16 mai dernier n'a que très faiblement influencé le cours de bourse de l'action. Home Invest Belgium était cotée le jour précédent (le 15 mai) à € 80,00, elle se traitait à € 78,27 le lendemain (le 16 mai) pour remonter rapidement dans les jours suivants (€ 81,73 le 21 mai).

Il y a lieu de noter que la liquidité du titre est en légère amélioration avec une moyenne journalière de 1153 actions par séance de cotation, par rapport à une moyenne de 810 au cours du 1er semestre 2013 et de 703 pour l'ensemble de l'exercice 2013.

Quant à la prime entre le cours de bourse au 30 juin 2014, dernier jour de cotation du semestre (€ 81,20) et la valeur nette d'inventaire ce même jour (€ 64,03), elle s'élevait à 26,82% (par rapport à une prime de 27,7% au 30 juin 2013 et une prime de 18,6% au 31 décembre 2013). **Cette prime reflète, entre autres, la confiance de l'actionnaire dans les performances significatives dégagées par un investissement en actions Home Invest Belgium.**

## ACTIONNARIAT AU 30 JUIN 2014

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 2014 par rapport à sa situation au 31 décembre 2013, telle que mentionnée dans le Rapport financier annuel 2013 (page 77) reflète la reprise par le Groupe Van Overstraeten du solde de la participation précédemment détenue par la S.C.R.L. Arcopar du Groupe Arco ainsi que l'apport en nature réalisé par AXA Belgium SA.

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

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

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

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

# Rapport immobilier

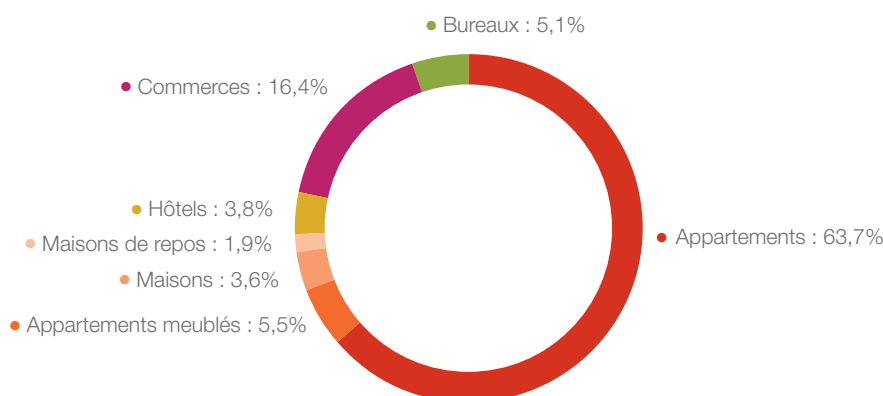
## PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE PLACEMENT<sup>1</sup>

Au 30 juin 2014, Home Invest Belgium possédait 75 immeubles en exploitation sur 44 sites, avec une surface bâtie de  $\pm$  148 000 m<sup>2</sup> et 1 315 unités locatives.

La **juste valeur des immeubles de placement en exploitation** s'élève à € 295,6 millions, la valeur d'investissement s'établit quant à elle à € 326 millions.<sup>2</sup>

### ► Répartition par destination

Suivant la destination des biens du portefeuille immobilier de la Sicafi, la ventilation des **immeubles de placement**<sup>3</sup> est établie comme suit:



Cette ventilation permet de constater qu'à la clôture du semestre sous revue, le portefeuille est composé à raison de **74,7% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation**.

1 Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2014.

2 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 l'immobilier résidentiel, la Juste Valeur tient partiellement compte d'une potentielle plus-value en cas de vente par appartement.
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5% si cette valeur est supérieure à 2 500 000 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.

3 Les immeubles de placement comprennent les immeubles en exploitation et les projets de développement.



# 15 ans

## ► Objectif minimum de 80% de biens résidentiels

Depuis la loi-programme du 27 décembre 2012, pour continuer à bénéficier du régime des « Sicafi résidentielles », Home Invest Belgium doit investir au moins 80% de la valeur totale de son patrimoine directement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace Economique Européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Le régime des Sicafi résidentielles permet aux actionnaires de ces Sicafi de bénéficier d'une réduction du précompte mobilier sur dividendes à 15% (au lieu des 25% habituels).

Les Sicafi résidentielles disposent d'une période transitoire se terminant en mai 2015, 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.

Nonobstant la progression des **immeubles de placement** - passant de € 306,8 millions en 2013 à € 326,4 millions au 30 juin 2014 - cette proportion reste inférieure à 80% mais est en progression par rapport à son niveau à fin 2013 (74,7 % contre 73,7%).

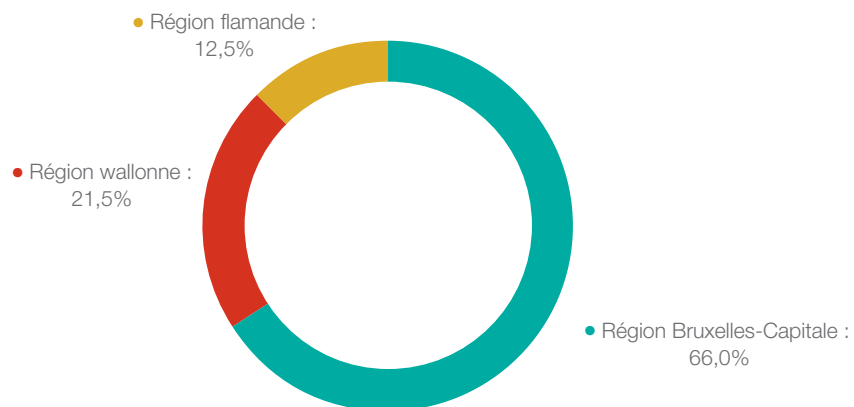
Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium met tout en œuvre pour atteindre, d'ici mai 2015, le seuil de 80%. Cet objectif sera réalisé d'une part par l'avancement progressif des projets de développement dont la quote-part majoritairement résidentielle viendra renforcer cette proportion, d'autre part par l'acquisition de portefeuilles résidentiels existants et finalement par l'arbitrage sélectif d'immeubles ou partie d'immeubles non résidentiels. Le faible taux d'endettement permettra à la Société de financer son expansion et la réalisation de l'objectif de 80% d'immeubles résidentiels sans devoir procéder à l'appel de fonds nouveaux.

## ► Diversification des risques

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 11,5% du total de son portefeuille immobilier, suivi par le complexe Lambermont à Schaerbeek avec 9,7%, la diversification est pleinement assurée.

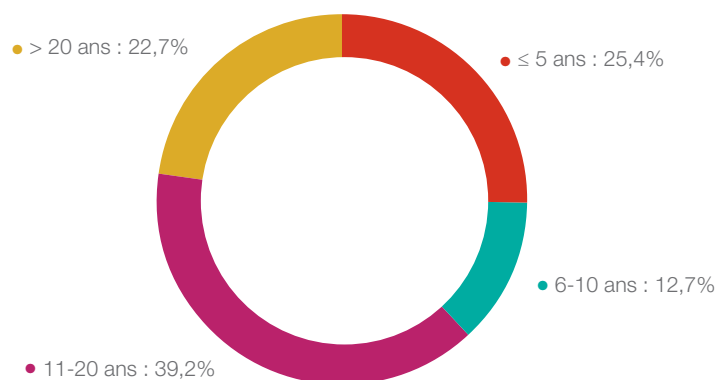
## ► Répartition géographique



En termes de **répartition géographique**, le portefeuille d'immeubles est situé pour 66,0% 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 à 21,5% et celle en Région flamande à 12,5%.

## ► Répartition par âge

Classés par catégorie d'âge, les immeubles ayant 10 ans d'âge ou moins représentent 38,1% du portefeuille, dont plus de la moitié a moins de 5 ans à la clôture du semestre.



# 15 ans

## TAUX D'OCCUPATION

Le **taux d'occupation**<sup>1</sup> moyen du portefeuille immobilier pour l'ensemble du premier semestre de l'exercice en cours reste stable à **95,26%**, niveau légèrement supérieur à celui de 95,0% enregistré pour l'ensemble de l'exercice 2013. 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.

<sup>1</sup> 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.

GIOTTO (EVERE)



## DÉTAILS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER <sup>7</sup>

### Situation des immeubles de placement

Situation au 30 juin 2014 (1)		Adresse	Destination principale	Année (2)	Unités	Surface	Loyers bruts (3)	VLE (4)	Loyers effectifs (5)	Taux d'occupation (6)
Dénomination	Commune				Nbr	m²	€	€	€	%
<b>Région de Bruxelles Capitale</b>					<b>773</b>	<b>87 789</b>	<b>11 776 896</b>	<b>10 686 512</b>	<b>11 252 177</b>	<b>94,6%</b>
Adagio Access Brussels Europe	Bruxelles	Rue de l'Industrie, 12	Résidence hôtelière	2012	1	3 840	769 786	663 913	769 786	100,0%
Belliard 205	Bruxelles	Rue Belliard, 205	Bureau	1937	18	2 256	373 456	318 780	368 456	98,0%
Belliard 21	Bruxelles	Rue Belliard, 21	Résidentiel	2013	6	278	47 160	47 875	47 160	100,0%
Clos de la Pépinière	Bruxelles	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9	Résidentiel-Bureau	1993	25	3 275	458 367	434 353	446 367	97,4%
Lebeau	Bruxelles	Rue Lebeau, 55-57	Résidentiel	1998	12	1 153	251 659	187 015	251 659	100,0%
Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21	Résidentiel	1997	50	4 290	747 326	554 985	747 326	78,4%
Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96	Résidentiel	2001	32	3 438	499 931	476 490	495 131	97,9%
Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29	Résidentiel	2001	12	1 252	214 523	201 725	209 523	97,4%
Yser	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13	Résidentiel	1974	15	1 961	297 584	273 690	225 547	78,9%
Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10	Résidentiel	2005	85	8 647	1 188 039	1 123 668	1 149 568	95,8%
Belgrade	Forest	Rue de Belgrade, 78-84	Résidentiel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75	Résidentiel	1992	28	3 552	466 911	455 341	456 911	97,6%
Charles Woeste (appartements)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306	Résidentiel	1998	92	5 091	590 678	552 920	536 378	94,5%
Charles Woeste (commerces)	Jette	Avenue Charles Woeste, 290	Commerce	1996	14	2 995	390 416	344 693	323 235	92,5%
Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4	Résidentiel	2012	35	3 123	376 996	366 538	353 881	94,8%
Baeck	Molenbeek St Jean	Rue Joseph Baeck, 22-46	Résidentiel	2001	28	2 652	238 247	230 724	223 717	95,7%
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	202 839	160 465	202 839	100,0%
Sippelberg	Molenbeek St Jean	Avenue du Sippelberg, 3-5	Résidentiel	2003	33	3 290	394 730	369 765	372 735	96,1%
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71	Résidentiel	1997	27	2 326	291 934	282 937	291 934	99,1%
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 121-125	Résidentiel	2002	26	2 814	314 542	350 012	319 987	94,8%
Jourdan 85	Saint-Gilles	Rue Jourdan, 85	Résidentiel	2010	24	2 430	370 312	361 998	360 592	97,6%
Lambermont	Schaerbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15,	Résidentiel	2008	131	14 110	1 692 200	1 581 355	1 630 597	96,6%
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	277 243	263 520	277 243	100,0%
Les Erables	Woluwé St Lambert	Avenue de Calabre, 30-32	Résidentiel	2001	24	2 202	298 733	270 239	261 291	92,7%
Les Mélèzes	Woluwé St Lambert	Avenue de Calabre, 34-38	Résidentiel	1995	34	3 984	576 830	465 312	484 088	91,5%
Voisin	Woluwé St Pierre	Rue Montagne au Chaudron, 13	Résidentiel	1996	9	923	143 684	137 621	143 454	91,9%
<b>Région flamande</b>					<b>146</b>	<b>14 029</b>	<b>2 135 131</b>	<b>2 137 640</b>	<b>2 040 004</b>	<b>97,2%</b>
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	392 973	368 541	378 918	95,5%
City Gardens	Louvain	Petermannenstraat, 2A-2B - Ridderstraat, 112-120	Résidentiel	2010	106	5 236	1 058 152	1 058 589	1 025 981	97,3%
Haverwerf	Malines	Haverwerf, 1-10	Commerce	2002	4	3 399	430 050	424 450	418 800	98,3%
Gent Zuid	Gand	Woodrow Wilsonplein, 4	Résidentiel	2000	18	2 346	224 353	222 060	186 703	97,7%

- 1 Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement. (Comptes statutaires uniquement)
- 2 Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.
- 3 Loyers bruts annuels en cours au 30/06/2014, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.
- 4 Valeur locative estimée par l'expert indépendant.
- 5 Loyers bruts en cours au 30/06/2014 annualisés.
- 6 Taux moyen sur le 1er semestre 2014, garanties locatives comprises.
- 7 Au niveau statutaire uniquement.

# 15 ans

Situation au 30 juin 2014 (1)		Adresse	Destination principale	Année (2)	Unités	Surface	Loyers bruts (3)	VLE (4)	Loyers effectifs (5)	Taux d'occupation (6)
Dénomination	Commune				Nbr	m²	€	€	€	%
<b>Région wallonne</b>					<b>396</b>	<b>45 744</b>	<b>5 659 565</b>	<b>5 166 959</b>	<b>5 303 554</b>	<b>96,0%</b>
Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4	Résidentiel	1993	1	4 140	296 431	190 000	229 931	60,1%
Place du Jeu de Balle	Lasne	Place du Jeu de Balle, 1	Résidentiel	1999	7	1 198	166 838	162 568	165 038	96,9%
Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne, 55	Bureau	1971	1	2 479	252 520	161 135	252 520	100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	Rue de la Monnaie, 4-14	Résidentiel	1995	50	1 880	263 106	256 820	248 293	96,7%
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	Rue de l'Ange, 16-20	Commerce	2002	12	2 552	690 480	592 556	690 480	99,7%
Léopold	Liège	Rue Leopold, 2-8	Résidentiel	1988	53	3 080	313 826	300 885	287 452	92,9%
Mont Saint Martin	Liège	Mont Saint Martin, 1	Résidentiel	1988	6	335	30 627	29 600	30 627	100,0%
Saint Hubert 4	Liège	Rue Saint Hubert, 4	Résidentiel	1988	14	910	80 267	80 800	43 216	64,6%
Saint Hubert 51	Liège	Rue Saint Hubert, 51	Résidentiel	1988	4	360	26 826	32 280	26 826	100,0%
Florida	Waterloo	Avenue Florida 75 -79	Résidentiel	1998	5	1 460	105 600	115 040	105 600	86,0%
Louvain La Neuve CV9	Louvain La Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand Rue	Bureau - Commerce	1977	16	7 091	747 899	719 900	747 900	100,0%
Louvain La Neuve CV10&18	Louvain La Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Robelais, Grand Place, Agora	Résidentiel - Bureau - Commerce	1977	176	16 519	2 258 947	2 117 400	2 106 882	99,9%
Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Résidentiel	2007	51	3 740	426 198	407 975	368 791	91,6%
<b>Total</b>					<b>1 315</b>	<b>147 562</b>	<b>19 571 592</b>	<b>17 991 111</b>	<b>18 595 735</b>	<b>95,3%</b>

## Projets en cours de développement

Dénomination	Commune	Adresse	Investissement total estimé	Investissements au 30/06/2014
			€	€
Ariane	Woluwé St Lambert	Avenue Marcel Thiry, 208	22 027 712	8 759 111
Trône	Bruxelles	Angle de la rue de la Pépinière et Brederode	6 834 375	4 044 718
Maurice Charlent	Auderghem	Rue Maurice Charlent, 51-53	11 154 600	225 663
Marcel Thiry 204C	Woluwé St Lambert	Avenue Marcel Thiry, 204C	17 720 847	9 271 405
Reine Astrid	Kraainem	Avenue Reine Astrid, 278	8 861 383	3 351 806
<b>Total</b>			<b>66 598 917</b>	<b>25 652 702</b>

GENT ZUID



# RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER<sup>1</sup>

Mesdames, Messieurs,

**Concerne : Evaluation au 30 juin 2014**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la Sicafi HOME INVEST BELGIUM à la date du **30 juin 2014**.

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

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

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, 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 l'immobilier résidentiel, la Juste Valeur tient partiellement compte d'une potentielle plus-value en cas de vente par appartement.
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5% si cette valeur est supérieure à 2 500 000 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 74,14% d'immeubles résidentiels dont 1,87 % de maisons de repos, de 3,73% d'hôtels, de 16,63 % de superficies commerciales et de 5,50 % de surfaces de bureaux<sup>2</sup>.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au **30 juin 2014** est de 93,36 %<sup>3</sup>.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 6,01 % à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

1 Courrier de l'expert immobilier du 4 juillet 2014 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 et excluent les projets.

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.



# 15 ans

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 2014** s'élève à **EUR 331 889 000,00** (trois cent trente et un millions huit cent quatre-vingt-neuf mille euros).

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

Bruxelles, le 04 juillet 2014

**WINSSINGER & ASSOCIES S.A.**

**Geoffroy REGOUT \***  
**Director**

JOURDAN – MONNAIES (SAINT-GILLES)



# Etats 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 2013.

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.

LES MÊLÈZES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)



## COMPTE DE RÉSULTATS

15 ans

Compte de résultat consolidé	30/06/2014	30/06/2013
I. Revenus locatifs (+)	9 631 516	9 582 481
III. Charges relatives à la location (+/-)	-69 282	-95 594
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>9 562 234</b>	<b>9 486 887</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)	52 028	39 543
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	406 699	33 905
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 069 063	-731 878
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	29	-662
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>8 951 926</b>	<b>8 827 796</b>
IX. Frais techniques (-)	-593 298	-633 842
X. Frais commerciaux (-)	-105 156	-251 662
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-116 772	-229 046
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 503 068	-1 182 625
XIII. Autres charges immobilières (-)	-56 309	0
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2 374 603</b>	<b>-2 297 175</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>6 577 322</b>	<b>6 530 620</b>
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-454 132	-307 425
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-23 223	-114 080
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 099 967</b>	<b>6 109 116</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1 838 333	1 807 814
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	5 342 200	1 499 483
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>13 280 501</b>	<b>9 416 413</b>
XX. Revenus financiers (+)	31 574	42 123
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-1 829 458	-1 999 827
XXII. Autres charges financières (-)	-38 528	-44 427
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-2 167 190	1 692 780
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-4 003 601</b>	<b>-309 351</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>9 276 900</b>	<b>9 107 062</b>
XXIV. Impôts des Sociétés (-)	-15 665	2 208
<b>IMPOT</b>	<b>-15 665</b>	<b>2 208</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>9 261 234</b>	<b>9 109 271</b>
<b>RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>	<b>9 261 234</b>	<b>9 109 271</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>3,03</b>	<b>2,99</b>
Nombre d'actions moyen <sup>(1)</sup>	3 054 796	3 043 231
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	2 080 701	5 801 973
<b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION</b> (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	<b>0,68</b>	<b>1,91</b>
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	4 247 891	4 109 194
<b>RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION</b> (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	<b>1,39</b>	<b>1,35</b>
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	7 180 533	3 307 297
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION</b> (XVI. à XIX.)	<b>2,35</b>	<b>1,09</b>
RESULTAT DISTRIBUABLE	6 327 621	6 018 084
<b>RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION</b>	<b>2,07</b>	<b>1,98</b>
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	68,14%	69,20%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	23,42%	65,70%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	23,24%	65,72%

(1) Le nombre d'actions moyen en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle et en incluant les 104 666 nouvelles actions ayant jouissance au 11 juin 2014 (soit 20 jours / 181 jours).

Etat du résultat global	30/06/2014	30/06/2013
I. Résultat net	9 261 234	9 109 271
II. Autres éléments du résultat global :		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-425 958	824 360
1. Instruments de couverture efficaces	-508 808	515 598
2. Requalification selon IAS 39 §101	82 851	308 762
<b>RESULTAT GLOBAL (I + II)</b>	<b>26 194 912</b>	<b>12 222 357</b>

Le **résultat locatif net** progresse de 0,79% par rapport à celui au premier semestre 2013 tandis que le résultat immobilier s'apprécie de 1,41%.

Les **charges immobilières** marquent une augmentation de 3,37% par rapport au premier semestre 2013.

Les **frais généraux** sont en nette augmentation de 47,72% par rapport au premier semestre 2013 et ce consécutivement à, d'une part, la taxe d'abonnement dont le taux et la base de calcul sont en augmentation et d'autre part des frais de consultance externe liés à de nouveaux dossiers, entre autre SIR.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** régresse marginalement de 0,15% et s'élève à € 6,1 millions.

La **marge d'exploitation**<sup>1</sup> s'établit ainsi à 68,14%, en diminution par rapport à celle de 69,2% au premier semestre 2013 et celle de 69,53% au 31 décembre 2013 en raison de l'augmentation des frais généraux évoqués ci-dessus.

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 légère hausse de 1,69% par rapport au premier semestre 2013 ; la plus-value distribuable sur ces ventes s'élève quant à elle à € 2,1 millions.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est positive et s'élève à € 5,3 million, par rapport à € 1,5 millions au premier semestre 2013.

Le **résultat d'exploitation** s'élève dès lors à € 13,3 millions par rapport aux € 9,4 millions au 30 juin 2013, soit une augmentation de +41,04%.

Le **résultat financier** affiche une dégradation significative. Il s'élève à € - 4,0 millions par rapport à € - 0,3 million au 30 juin 2013, ce qui s'explique par la variation négative latente de la juste valeur des instruments de couverture, après une année de variation positive en 2013.

Le **résultat net** s'élève à € 9,3 millions en croissance (+1,67 %) par rapport à celui de € 9,1 millions au 30 juin 2013.

Le **résultat net courant** hors IAS 39 augmente de 3,38%, passant de € 4,1 millions à € 4,2 millions à la fin du 1er semestre 2014. Par action il s'élève à € 1,39 contre € 1,35 il y a un an (+2,99%).

Le **résultat distribuable** progresse de manière appréciable et s'élève à € 6,3 millions contre € 6,0 millions il y a un an. Par action, il s'élève à € 2,07 contre € 1,98 au 30 juin 2013 (+4,75%).

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

ACTIF	30/06/2014	31/12/2013
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>327 638 399</b>	<b>307 933 429</b>
B. Immobilisations incorporelles	13 970	16 049
C. Immeubles de placement	326 395 153	306 753 952
D. Autres immobilisations corporelles	191 640	122 902
E. Actifs financiers non courants	73 122	76 012
F. Créances de location-financement	964 515	964 515
<b>II. Actifs courants</b>	<b>14 223 891</b>	<b>17 166 414</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	7 069 192	9 402 061
C. Créances de location-financement	78 666	112 237
D. Créances commerciales	3 412 460	3 199 473
E. Créances fiscales et autres actifs courants	365 512	296 970
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 752 338	3 882 740
G. Comptes de régularisation	545 723	272 933
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>341 862 290</b>	<b>325 099 843</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
A. Capital	75 999 055	73 469 670
B. Primes d'émission	24 903 199	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	105 832 012	90 909 201
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-28 488 588	-25 730 630
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-1 097 156	-671 198
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	14 538 017	12 446 842
D. Résultat net de l'exercice	9 261 234	24 907 336
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>201 548 697</b>	<b>195 025 808</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>113 663 376</b>	<b>79 471 529</b>
B. Dettes financières non courantes	106 598 700	75 000 000
C. Autres passifs financiers non courants	7 064 676	4 471 529
<b>II. Passifs courants</b>	<b>26 650 217</b>	<b>50 602 505</b>
B. Dettes financières courantes	21 866 855	47 382 687
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 608 439	2 290 190
E. Autres passifs courants	211 524	120 734
F. Comptes de régularisation	963 399	808 895
<b>PASSIF</b>	<b>140 313 594</b>	<b>130 074 035</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>341 862 290</b>	<b>325 099 843</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>(1)</sup>	3 147 897	3 043 231
Valeur nette d'inventaire	201 548 697	195 025 808
<b>Valeur nette d'inventaire par action</b>	<b>64,03</b>	<b>64,09</b>
<b>EPRA NAV <sup>(2)</sup></b>	<b>66,27</b>	<b>65,55</b>
Endettement	132 285 518	124 793 611
<b>Taux d'endettement</b>	<b>38,70%</b>	<b>38,39%</b>

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle et en incluant 104.666 nouvelles actions émises en juin 2014.

(2) « EPRA NAV » correspond à la Valeur de l'Actif Net ajustée pour excluir, 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 2014, la juste valeur atteint € 326,4 millions à comparer à € 306,8 millions au 31 décembre 2013.

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 € 7,1 millions.

Les **fonds propres** sont en augmentation (+ 3,34%) par rapport à la situation au 31 décembre 2013 qui comprend encore la totalité des résultats de l'exercice 2013, dividende inclus, conformément aux normes IAS-IFRS.

Au 30 juin 2014, **le taux d'endettement** de Home Invest Belgium s'élevait à 38,7% contre 38,4% au 31 décembre 2013, 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 € 255 millions ; elle est de € 78 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 Belgium <sup>1</sup> au 30 juin 2014 se chiffre à € 64,03, stable par rapport à celle au 31 décembre 2013 (€ 64,09), ce dernier chiffre comprenant toutefois encore la totalité du résultat de l'exercice 2013.

<sup>1</sup> Après élimination des 12 912 actions détenues en auto-contrôle.

COLOMBUS (JAMBES)



LAMBERMONT (SCHAERBEEK)





## FLUX DE TRÉSORERIE

15 ans

En €	30/06/2014	30/06/2013
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE</b>	<b>3 882 740</b>	<b>2 634 188</b>
<b>1 Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>71 959</b>	<b>3 786 147</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	9 261 234	9 109 271
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	13 280 501	9 416 413
Intérêts reçus	31 574	42 123
Intérêts payés	-4 035 175	-351 474
Impôts	-15 665	2 208
<b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante</b>	<b>-4 960 523</b>	<b>-4 962 301</b>
Amortissements et réductions de valeur:	52 820	37 158
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	52 820	37 158
Autres éléments non-monétaires:	-3 175 010	-3 191 645
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-5 342 200	-1 499 483
- Autres transactions de nature non courante	2 167 190	-1 692 162
Gain sur réalisation d'actifs:	-1 838 333	-1 807 814
- Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-1 838 333	-1 807 814
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-4 228 752</b>	<b>-360 823</b>
Mouvement des éléments d'actif :	-5 257 060	-895 428
- Actifs financiers courants	-4 719 900	31 120
- Créances commerciales	-212 987	-693 344
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	-68 541	325 194
- Comptes de régularisations	-255 633	-558 398
Mouvement des éléments du passif :	1 028 308	534 605
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 263 509	446 427
- Autres passifs courants	-292 467	8 417
- Comptes de régularisation	57 267	79 761
<b>2 Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>3 343 978</b>	<b>-28 019 421</b>
Immeubles de placement - investissements activés	-540 145	-261 652
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions		-34 375 000
Acquisition des filiales (net moins trésorerie acquise)	112 630	
Désinvestissements	8 403 033	6 663 710
Projets de développement	-4 514 951	-2 422
Autres immobilisations corporelles	-119 479	-31 200
Actifs financiers non courants	2 890	-12 857
<b>3 Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>-4 546 338</b>	<b>26 923 180</b>
Variation des passifs financiers et dettes financières	6 128 700	37 000 000
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	6 128 700	37 000 000
Variation du capital (+/-)	-18 688	
Dividende de l'exercice précédent	-10 656 350	-10 076 820
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE</b>	<b>2 752 338</b>	<b>5 324 093</b>

	Charlent Leasehold	Charlent Freehold
<b>Note A Acquisition de filiales</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	86 895	77 898
Immeubles de placement	3 649 244	263 153
Comptes de régularisation de l'actif	17 158	
Dettes financières courantes	-3.527 859	-288 371
Dettes commerciales	-43 999	-517
Autres passifs courants	-84 000	
Comptes de régularisation du passif	-97 440	
<b>Total des acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>52 163</b>
<b>Cash flow des filiales</b>	<b>-86 895</b>	<b>-77 898</b>
<b>Cash flow sur acquisition de filiales</b>	<b>-86 895</b>	<b>-25 735</b>

## VARIATION DES FONDS PROPRES

€	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
Solde au 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	89 588 625
Transfert					5 427 646
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-663 340
Dividende distribué					
Résultat de l'exercice					
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Solde au 30/06/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	94 352 931
Solde au 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
Transfert					15 524 054
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-601 243
Dividende distribué					
Résultat de l'exercice					
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Autre augmentation (diminution)	2 548 073	-18 688	5 809 535		
Solde au 30/06/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 832 012

## 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	
		30/06/2014	30/06/2013
Revenus locatifs		9 631 516	9 582 481
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		6 099 967	6 109 116
Résultat sur vente d'immeubles de placement		1 838 333	1 807 814
Variation de la juste valeur des immeubles		5 342 200	1 499 483
Résultat financier		-4 003 601	-309 351
Segmentation d'activité des immeubles de placement en exploitation		Total	
Chiffres clés <sup>1</sup>		30/06/2014	30/06/2013
Juste valeur		295 624 323	278 617 698
Surface locative		147 562	148 965
Nombre d'unités		1 315	1 340
Taux d'occupation		95,3%	94,8%

<sup>1</sup> Exclut les immeubles destinés à la vente et les projets de développement

# 15 ans

Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	TOTAL
-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	<b>178 721 397</b>
-1 570 699				-2 059 109	-1 797 837	<b>0</b>
606 987					56 353	<b>0</b>
					-9 890 501	<b>-9 890 501</b>
					9 109 271	<b>9 109 271</b>
	824 360					<b>824 360</b>
-26 096 817	-1 134 415	-757 323	1 259 467	9 369 300	9 109 270	<b>178 764 526</b>
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	<b>195 025 808</b>
-3 136 652				2 091 175	-14 478 577	<b>0</b>
378 694					222 549	<b>0</b>
					-10 651 309	<b>-10 651 309</b>
					9 261 234	<b>9 261 234</b>
	-425 958					<b>-425 958</b>
						<b>8 338 920</b>
-28 488 588	-1 097 156	-757 323	1 259 467	14 538 017	9 261 234	<b>201 548 697</b>

Région de Bruxelles Capitale		Région flamande		Région wallonne		Non affecté	
30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013
5 870 141	6 070 290	1 063 137	1 054 454	2 698 238	2 457 738		
5 456 090	5 104 572	1 012 853	978 568	2 591 959	2 282 030	-2 960 935	-2 256 054
1 715 869	1 710 235			156 646		-34 182	97 580
5 101 793	1 320 069	277 808	407 840	-37 401	-228 426		
						-4 003 601	-309 351

Région de Bruxelles Capitale		Région flamande		Région wallonne	
30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013
189 621 344	176 275 805	36 880 089	35 023 237	69 122 890	67 318 656
87 789	88 162	14 029	14 029	45 744	46 774
773	776	146	146	396	418
94,6%	94,7%	97,2%	93,2%	96,0%	94,9%

## NOTES EXPLICATIVES

### ► Immeubles de placement - rubrique I.C. de l'actif (en €)

	30/06/2014	30/06/2013
<b>Immeubles de placement, solde en début de période</b>	<b>306 753 952</b>	<b>242 718 208</b>
<b>Projets de développement</b>		
<i>Solde en début de période</i>	<i>16 315 294</i>	<i>882 568</i>
Investissements - projets de développement	9 633 079	2 422
Apport	8 357 608	
Vente	-3 535 151	
Projets de développement réceptionnés (-)		-884 990
<i>Solde en fin de période</i>	<i>30 770 830</i>	
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>		
<i>Solde en début de période</i>	<i>290 438 658</i>	<i>241 835 640</i>
Immeuble en cours de construction achevé		884 990
Acquisitions d'immeubles		34 375 000
Dépenses ultérieures capitalisées	540 145	261 652
Variation de la juste valeur	5 342 200	1 499 483
Cessions (-)	-3 029 549	-4 855 896
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	2 332 869	4 616 828
<i>Solde en fin de période</i>	<i>295 624 323</i>	<i>278 617 698</i>
<b>Immeubles de placement, solde en fin de période</b>	<b>326 395 153</b>	<b>278 617 698</b>

### ► Passifs financiers

Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti ce qui correspond à la juste valeur. Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédits ouvertes auprès de chaque banquier (montants contractés et prélevés), la maturité moyenne ainsi que les lignes contractées échéant en dans le second semestre 2014.

On peut également relever l'émission obligataire réalisée le 18/06/2014 pour € 40 mio améliorant sensiblement la duration moyenne des financements.

Financements	Montants des lignes confirmées (€)	Utilisation (€)	Duration moyenne	Montants notionnels échéant au second semestre 2014 (€)
<b>Financements bancaires</b>	<b>150 280 000</b>	<b>88 280 000</b>	<b>3 ans et 4 mois</b>	<b>35 280 000</b>
BELFIUS	45 750 000	45 750 000	2 ans et 9 mois	20 750 000
BNP	39 530 000	530 000	2 ans et 8 mois	14 530 000
ING	40 000 000	17 000 000	4 ans et 9 mois	
LBLUX	15 000 000	15 000 000	3 ans et 11 mois	
DEGROOF	10 000 000	10 000 000	4 ans et 4 mois	
<b>Financements obligataires</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>10 ans</b>	
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	10 ans	
<b>Total</b>	<b>190 280 000</b>	<b>128 280 000</b>	<b>4 ans et 9 mois</b>	<b>35 280 000</b>

Le taux d'endettement au 30/06/2014 s'élève à 38,70% à comparer au 31/12/2013 à 38,39%.

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap) qui constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 30 juin 2014, le montant total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 111 750 000 comme repris dans le tableau ci-dessous.

Instruments de couverture	Montants des instruments de couverture (€)	Duration moyenne	Couvertures échéant au second semestre 2014 (€)
BELFIUS	46 750 000	2 ans et 3 mois	11 750 000
BNP	25 000 000	3 ans et 11 mois	
ING	40 000 000	5 ans et 2 mois	
<b>Couverture type IRS</b>	<b>111 750 000</b>	<b>3 ans et 8 mois</b>	<b>11 750 000</b>

Compte tenu de la structuration financière prudente de sa dette, combinée avec le très faible taux d'endettement, Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêts du marché.

Comptabilisation :

Conformément à l'IAS39, au 30 juin 2014, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non courants », pour un montant total de - € 7 064 676. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant :

Juste valeur des instruments financiers au 30/06/2014	Dans les fonds propres sous la rubrique " d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)"	En compte de résultat sous la rubrique XXIII. " Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)"	Dan les fonds propres sous la rubrique "n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)"
Instruments efficaces	-1 014 305		
Instruments inefficaces (variation 2014)		-1 871 837	
Instruments inefficaces à la clôture précédente (1)			-3 800 331
IRS déclarés efficaces en 2011 et:			
- reclassés antérieurement comme inefficaces		-212 503	
- à reclasser en 2014 comme inefficaces	-82 851	-82 851	
- variation 2014 (2)			
<b>Total:</b>	<b>-1 097 156</b>	<b>-2 167 190</b>	<b>-3 800 331</b>
<b>Total général:</b>		<b>-7 064 676</b>	

(1) Les modifications de la juste valeur des exercices précédents comptabilisés dans le compte de résultat ont entretemps été affectés au Résultat reporté des exercices précédents.

(2) Les IRS concernés étant déclarés inefficaces, la variation de la juste valeur sur le semestre 2014 est reprise intégralement en compte de résultat.

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières non courantes et courantes.

L'IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 39. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques. L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés.

## ► Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2014 se trouve modifié par rapport à celui au 30 juin 2013. Il comprend désormais la SA Home Invest Belgium (0420.767.885), la SA Home Invest Development<sup>1</sup> (0466.151.118), la SPRL Charlent 53 Freehold (0536.280.237) et la SPRL Charlent 53 Leasehold (0880.805.431).

## ► Dividende distribué

L'Assemblée Générale du 6 mai 2014 a approuvé l'affectation du résultat proposée par le Conseil d'administration. Un dividende brut de € 3,50 par action<sup>2</sup> a dès lors été mis en paiement le 16 mai 2014 (contre remise du coupon n° 17) pour un montant total de € 10 696 500,50<sup>3</sup>.

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

## ► Actifs et passifs conditionnels au 30 juin 2014

Au 30 juin 2014, Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels.

1 Précédemment dénommée « Home Invest Management ».

2 Correspond à un dividende net de € 2,9750, 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 auto-contrôle détenues par Home Invest Development SA (précédemment dénommée « Home Invest Management »).

LES ERABLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)





## RAPPORT DU COMMISSAIRE

### ► Rapport d'examen limité sur des informations financières intermédiaires et consolidées pour le semestre clôturé le 30 juin 2014

#### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan intermédiaire et consolidé de Home Invest Belgium au 30 juin 2014 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 2014, 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 28 août 2014

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



# Agenda de l'actionnaire

# 15 ans

## 2014

Assemblée générale extraordinaire de carence en vue de la modification du statut de la Société en société immobilière réglementée	jeudi 25 septembre 2014
Le cas échéant assemblée générale extraordinaire en vue de la modification du statut de la Société en société immobilière réglementée	lundi 20 octobre 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2014	vendredi 14 novembre 2014

## 2015

Communiqué annuel de l'exercice 2014	vendredi 27 février 2015
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 2 avril 2015
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2014	mardi 5 mai 2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2015	mardi 5 mai 2015
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2014	vendredi 15 mai 2015

EQUIPE HOME INVEST



# Déclaration des personnes responsables

conforme à l'Article 13, §2, 3° de l'AR du 14 novembre 2007

Sophie Lambrighs, administrateur délégué de la Sicafi, atteste qu'à sa connaissance :

- a) le jeu d'état 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 29 août 2014

Le Conseil d'administration

LEBEAU (BRUXELLES)



# Investor relations 15 ans

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.

LES JARDINS DE LA CAMBRE (BRUXELLES)





[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)



LOUVAIN-LA-NEUVE

PHOTO : TOM FREDERIX



Home Invest Belgium SA

Sicafi 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](mailto:info@homeinvest.be)

[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742

