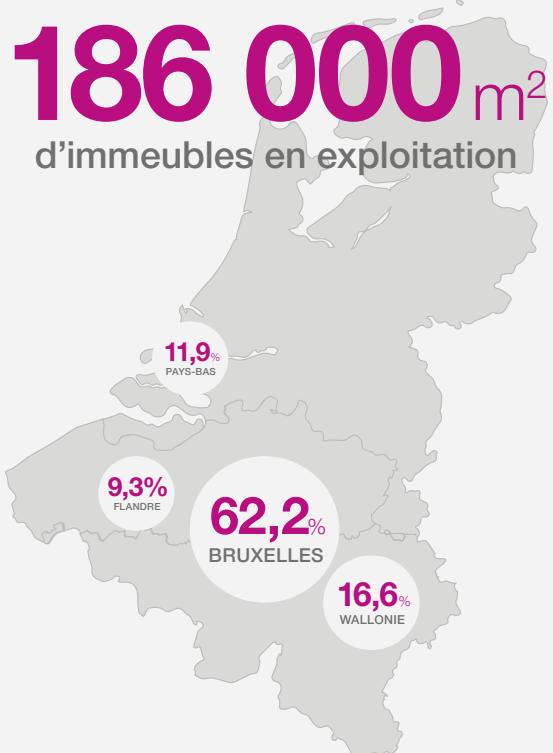




# Rapport financier semestriel 2017



HOME INVEST  
BELGIUM



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



## Faits marquants

### Croissance du portefeuille

- Acquisition du projet Jourdan 95 à Saint-Gilles;
- Acquisition de 40 appartements et 7 maisons de vacances dans le complexe Port Zélande;
- Livraison de l'immeuble The Inside à Woluwe-Saint-Lambert.

### Excellent tenue du portefeuille immobilier

- Valeur des immeubles de placement en hausse de 5%<sup>1</sup>;
- Taux d'occupation de 91,2%.

### Amélioration sensible du résultat

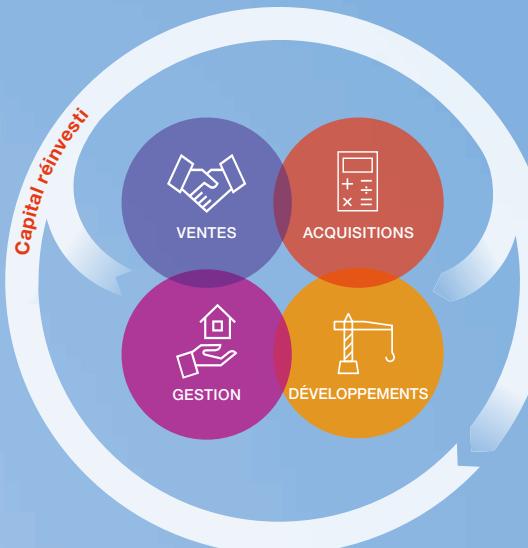
- Résultat net des activités clés en hausse de 31%<sup>2</sup>;
- Résultat distribuable en hausse de 3,4%<sup>2</sup>.

### Renforcement de la structure financière

- Diminution du coût de financement à 2,23%;
- Taux d'endettement sous contrôle à 50,03%.

<sup>1</sup> Par rapport au 31 décembre 2016.

<sup>2</sup> Par rapport aux résultats au 30 juin 2016.



## Sommaire

Le 1 <sup>er</sup> semestre en un regard .....	2
Le portefeuille immobilier .....	3
Rapport de gestion intermédiaire .....	4
L'action et l'actionnariat .....	9
États financiers consolidés abrégés .....	11
Rapport du commissaire .....	25
Déclaration des personnes responsables .....	25
Agenda de l'actionnaire .....	26

## LE 1<sup>er</sup> SEMESTRE EN UN REGARD

Le premier semestre de l'année 2017 a été marqué par d'excellents résultats: la SIR a poursuivi ses activités de développement de son portefeuille et voit la croissance du résultat net des activités clés s'accélérer grâce à la pleine contribution des acquisitions passées et des projets livrés en 2016.

Au cours de cette période, les équipes ont également été mobilisées par un projet d'envergure : le déménagement de nos bureaux début juillet qui s'accompagne d'un abandon progressif du papier au profit de la digitalisation massive de nos processus.

La trêve estivale aura également été de courte durée: une Assemblée générale extraordinaire est convoquée le 13 septembre (celle du 23 août n'ayant pas permis d'atteindre le quorum requis). Cette assemblée sera invitée à se prononcer sur l'intégration d'un nouvel immeuble dans le portefeuille dans le cadre d'un apport en nature consécutif à la scission partielle de la société VOP.

Et fin août, Home Invest Belgium a acquis les parts de la société Investors, propriétaire de 27 appartements, 4 commerces et 2 surfaces de bureaux répartis dans trois immeubles à Bruxelles.

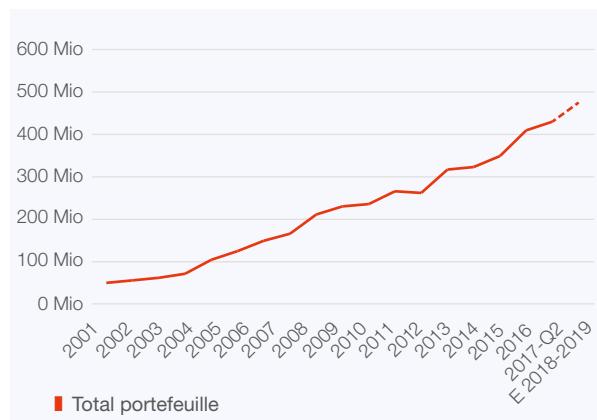
Nous vous invitons à entrer dans le détail de nos réalisations dans les pages qui suivent.

# Le portefeuille immobilier

Au 30 juin 2017, Home Invest Belgium détient un portefeuille d'immeubles repartis sur 45 sites, 2 projets de développement en exécution et 3 à l'étude dont la juste valeur totale est estimée à €430,3 millions.

## ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au bilan, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement, s'élève à €430,3 millions contre €408,8 millions fin 2016, soit une progression de 5,2%.



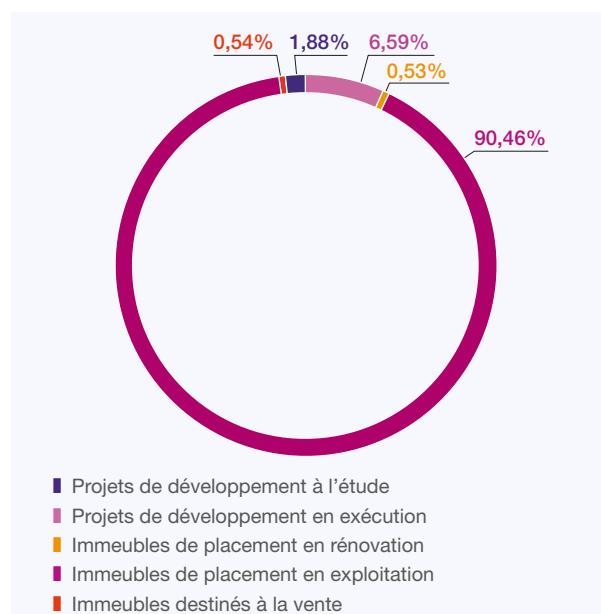
Home Invest Belgium confie la valorisation de son portefeuille à deux experts immobiliers : dans son rapport réalisé au 30 juin 2017, l'expert Winssinger & Associés, en charge de la valorisation de l'ensemble du portefeuille à l'exception du site Port Zélande, atteste que la valeur d'investissement des biens en exploitation (y compris ceux destinés à la vente) s'élève à €397 675 000, il en résulte donc une juste valeur au sens du référentiel IFRS de €360 518 000. Pour sa part, l'expert BNP Paribas Real Estate, en charge de la valorisation de Port Zélande, indique une valeur d'investissement de €49 695 000, soit une juste valeur de €48 720 588.

La juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'établit à €408,6 millions contre €381,3 millions 6 mois plus tôt. Cette croissance s'explique par la livraison du projet de développement The Inside et l'acquisition d'appartements et de maisons de vacances dans le village de vacances Port Zélande. À portefeuille constant la juste valeur du portefeuille a légèrement augmenté (+ 1%), en ligne avec les évolutions constatées dans le marché.

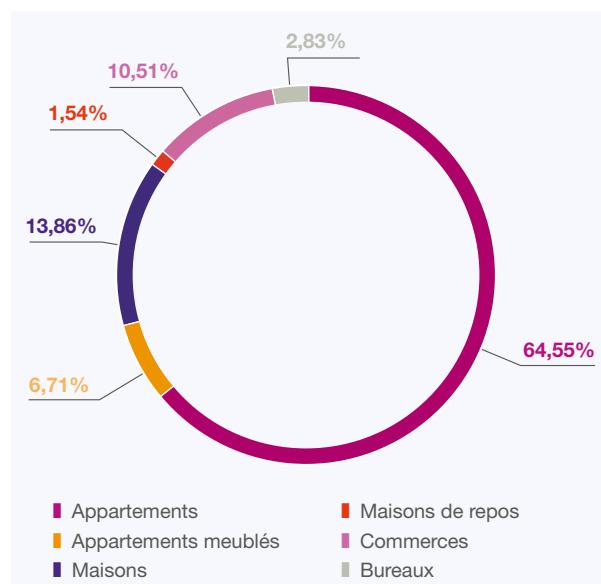
Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 62,2% du portefeuille, ceux en Région wallonne 16,6%, ceux en Région flamande 9,3% et ceux aux Pays-Bas 11,9%.

La ventilation de ce portefeuille, calculé sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme suit :

## RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PHASE DU CYCLE



## RÉPARTITION PAR TYPE DE BIENS



La part résidentielle des immeubles de placement en exploitation est donc de 86,7%.

# Rapport de gestion intermédiaire

## Faits marquants du semestre

### ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



#### Acquisitions

##### PROJET JOURDAN 95

Home Invest Belgium SA a acquis en janvier 2017 un immeuble de ± 5 800 m<sup>2</sup> et de 69 parkings, situé à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), rue Jourdan 89/103, à proximité immédiate du quartier Louise.

Home Invest Belgium a acheté l'immeuble à la société AXA Belgium.

L'actuel immeuble de bureaux fera l'objet d'une reconversion en un immeuble résidentiel. La société a désigné le bureau Studio Farris pour mener ces études de reconversion et a déposé une demande de permis d'urbanisme début juillet 2017. Une fois achevé, l'immeuble, qui devrait compter environ 55 appartements, viendra s'intégrer dans le cluster dont la SIR est déjà propriétaire dans ce quartier (composé des trois immeubles Bosquet-Jourdan, Jourdan 85 et Jourdan-Monnaies). L'investissement total (acquisition, études et travaux) s'élèvera aux alentours de €17 millions et le rendement initial attendu sera de ± 5,25% une fois l'immeuble entièrement en exploitation. La réception provisoire des travaux est prévue courant 2020.

##### PORT ZÉLANDE

**Renforcement de la position dans le Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas par l'acquisition de 7 cottages et 40 appartements.**

En avril, Home Invest Belgium a acquis 7 maisons de vacances et 40 appartements dans le complexe Center Parcs Port Zélande situé à Ouddorp (province de Zélande). Fin 2016, la SIR avait déjà fait l'acquisition de 241 maisons de vacances sur le même site. Elle conforte ainsi sa position de plus important propriétaire de maisons de vacances dans le complexe. Les appartements et cottages nouvellement acquis bénéficient d'une localisation unique dans le complexe, au bord de l'eau et en face de la marina. Les conditions de l'opération sont identiques à celles obtenues dans le cadre de la transaction précédente :

- L'exploitation des cottages et appartements est confiée à Center Parcs, filiale du groupe français Pierre & Vacances. Les cottages et appartements sont pris en location pour une durée de 15 ans par Center Parcs sur base d'un bail «triple net» et seront rénovés prochainement. Le loyer initial pour les nouveaux cottages et appartements s'élève à €430 000 hors taxes et sera indexé annuellement.



Projet Jourdan 95, Saint-Gilles



Port Zélande, Pays-Bas

- Les maisons de vacances font l'objet d'un droit d'emphytéose consenti par l'État des Pays-Bas<sup>1</sup> et venant à expiration en 2086. À l'issue de cette période, le droit d'emphytéose sera renouvelé pour 99 ans à moins que l'État des Pays-Bas ne souhaite pas le prolonger pour des raisons d'intérêt général et devra par conséquent compenser l'emphytote pour les constructions existantes.

<sup>1</sup> Staat der Nederlanden, Landbouw en Staatsbosbeheer.



## Développements

Au cours du semestre, les projets de développement pour compte propre de la SIR ont connu des avancées significatives.

### PROJET THE INSIDE

(anciennement dénommé « MTC1 »),

#### Avenue Marcel Thiry 204

#### à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, 95 appartements

Les travaux étant finalisés, l'immeuble a été réceptionné le 1<sup>er</sup> juin 2017. Les premiers locataires occupent l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> juillet. La commercialisation de l'immeuble a démarré sur les chapeaux de roue puisque à la date de clôture du présent rapport 50% des appartements étaient déjà loués. [www.theinside.be](http://www.theinside.be)



Célidée, Molenbeek-Saint-Jean

### PROJET CÉLIDÉE

#### Rue de la Célidée à Molenbeek

#### 93 appartements, 3 maisons et 1 crèche

L'avancement des travaux sur ce site permet d'envisager la réception de l'immeuble au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. Les travaux de finition sont en cours à tous les étages.

### PROJET REINE ASTRID

#### Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

Les travaux de reconstruction du site sont bien entamés et la construction de superstructure a commencé. La réception des travaux est prévue en décembre 2018.

### PROJET BRUNFAUT

#### Rue Brunfaut et rue Fin à 1080 Molenbeek

L'acquisition du site du projet Brunfaut à Molenbeek est toujours soumise à la condition suspensive de l'obtention

du permis purgé de tout recours. Le permis a maintenant été délivré le 31 juillet dernier et permet la construction de 93 appartements.

### PROJET MTC2

#### Avenue Marcel Thiry à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Forte de ses succès locatifs pour les deux immeubles voisins The Horizon & The Inside, la SIR a introduit une demande de permis d'urbanisme sur le morceau de terrain voisin de ce dernier. La demande de permis porte sur un immeuble comptant 47 appartements.



Reine Astrid, Kraainem



The Inside, Woluwe-Saint-Lambert



## Gestion administrative, commerciale et technique

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble du premier semestre de l'exercice en cours s'établit à 91,15%, en hausse par rapport au premier trimestre (90,0%). Pour rappel ce taux englobe à présent l'ensemble des immeubles du portefeuille, qu'ils soient disponibles à la location, en rénovation, en vente ou en phase de première commercialisation après réception des travaux.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation « classique<sup>1</sup> » se maintient au niveau très élevé de 95,8%, preuve que le marché locatif résidentiel reste soutenu dans les localisations où est active la SIR.

### RAJEUNISSEMENT DU PORTEFEUILLE

L'essentiel des efforts de la SIR en termes de rénovation de son portefeuille se concentrent actuellement sur son portefeuille liégeois. Deux des quatre immeubles détenus dans cette ville font en effet l'objet d'une transformation fondamentale visant à les rendre conformes aux standards de marché.



Jardin de la Cambre, Ixelles



Bosquet Jourdan, Saint-Gilles

D'autre part, les appartements vides de l'immeuble Remparde à Oudenaarde font également l'objet d'une rénovation approfondie et seront bientôt disponibles à la location.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation de Home Invest Belgium est sensiblement plus « jeune » que la moyenne du marché puisque moins de 19% des biens n'ont pas été profondément rénovés au cours des 20 dernières années.



## Ventes

Outre les immeubles Mélèzes (Woluwe-Saint-Lambert) et Birch house (Etterbeek) déjà en vente, deux nouveaux immeubles font actuellement l'objet d'un programme d'arbitrage. Il s'agit de Bosquet-Jourdan à Saint-Gilles qui comptait 27 appartements (dont 11 sont vendus ou font l'objet d'un accord de vente) et Jardins de la Cambre à Ixelles dont la commercialisation vient de démarrer.



The Horizon, Woluwe-Saint-Lambert



Trône, Bruxelles

<sup>1</sup>Hors meublés loués à court terme (68,4%), immeubles en cours de rénovation (47,8%), immeubles en vente (85,6%) et immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation (68%).

# Gouvernance d'entreprise

## CRÉATION D'UN COMITÉ PROJETS

Le 28 juin dernier, Home Invest Belgium a absorbé sa filiale Home Invest Development dont les équipes étaient plus spécifiquement chargées du suivi des chantiers de développement et de rénovation du portefeuille.

En vue d'assurer le suivi des risques spécifiques liés à ces projets, le Conseil d'administration a mis en place un Comité Projets qui reprend ainsi le rôle auparavant assumé par le Conseil d'administration de Home Invest Development. Les membres de ce Comité Projets sont M. Johan Van Overstraeten, M. Alain Verheulpen et Mme Sophie Lambrighs.

## Tableau récapitulatif de la composition actuelle du Conseil d'administration et des Comités

Nom	Conseil d'administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Comité Projets
<b>Liévin Van Overstraeten</b>	Président, administrateur	-	Membre	Président	-
<b>Eric Spiessens</b>	Vice-président, administrateur indépendant	-	Président	Membre	-
<b>Sophie Lambrighs</b>	Administrateur délégué	Membre	-	-	Membre
<b>Wim Auroousseau</b>	Administrateur	-	Membre	-	-
<b>Koen Dejonckheere</b>	Administrateur indépendant	-	-	-	-
<b>Laurence de Hemptinne</b>	Administrateur indépendant	Membre	-	Membre	-
<b>Johan Van Overstraeten</b>	Administrateur	Président	-	-	Président
<b>Alain Verheulpen</b>	-	Membre	-	-	Membre

## COMPOSITION DU MANAGEMENT

M. Toon Haverals<sup>1</sup>, Chief Development Officer, a annoncé sa décision de quitter Home Invest Belgium en date du 15 septembre 2017. Le management de la société sera dorénavant assuré par les quatre dirigeants effectifs, à savoir Mme Sophie Lambrighs, CEO et MM Jean-Luc Colson<sup>2</sup>, CFO, Filip Van Wijnendaele<sup>3</sup>, COO et Nicolas Vincent, CIO.

## PARTIES LIÉES

En janvier 2017, Home Invest Belgium a acquis de Axa Belgium, actionnaire de la société, l'immeuble Jourdan 95.

Home Invest Belgium a par ailleurs convoqué une Assemblée générale extraordinaire le 13 septembre prochain qui devra statuer sur l'apport, consécutif à la scission partielle, de la société anonyme V.O.P., également actionnaire de Home Invest Belgium.



Nouveaux bureaux de Home Invest Belgium

<sup>1</sup> Représentant permanent de la SPRL HIRES Consult

<sup>2</sup> Représentant permanent de la SPRL Ylkatt

<sup>3</sup> Représentant permanent de la SPRL FVW Consult

# Événements marquants survenus après la clôture

Le 31 août dernier, Home Invest Belgium a acquis les parts de la société Investors propriétaire de 27 appartements, 4 commerces et 2 surfaces de bureaux répartis dans trois

immeubles à Bruxelles. Plus de détails sont disponibles dans le communiqué de presse publié ce jour-là par la société.

## Perspectives

Les revenus de la société proviennent, d'une part, de la mise en location de ses immeubles et, d'autre part, de l'arbitrage sélectif régulier d'une partie ( $\pm 4\%$ ) de son portefeuille. Le marché locatif est soutenu par la croissance démographique constatée dans les grandes villes belges, mais subit l'inconvénient d'une inflation faible. Le marché acquisitif est soutenu par les taux d'intérêt très bas qui favorisent la capacité d'emprunt des ménages.

Tout au long du premier semestre 2017, la société a continué ses activités de recherche de nouvelles acquisitions, de développement, de gestion de son portefeuille et d'arbitrage.

Le Conseil d'administration confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de la société. Pour l'exercice en cours, le Conseil estime que le dividende pour l'année 2017 devrait être au moins égal 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) ou autres événements imprévus.

Conformément à sa politique de distribution de dividendes, Home Invest Belgium annoncera le montant de l'acompte sur dividende lors de la publication de ses résultats au troisième trimestre 2017 (le 26 octobre).

### INFORMATION SUR LES DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Ce rapport financier semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la société, ainsi que sur les attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écarteront. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur de la société ne peuvent être garanties.

## Principaux risques et incertitudes

Le Conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque repris sur les pages 5 à 17 du rapport financier annuel 2016 restent pertinents pour le présent rapport semestriel.

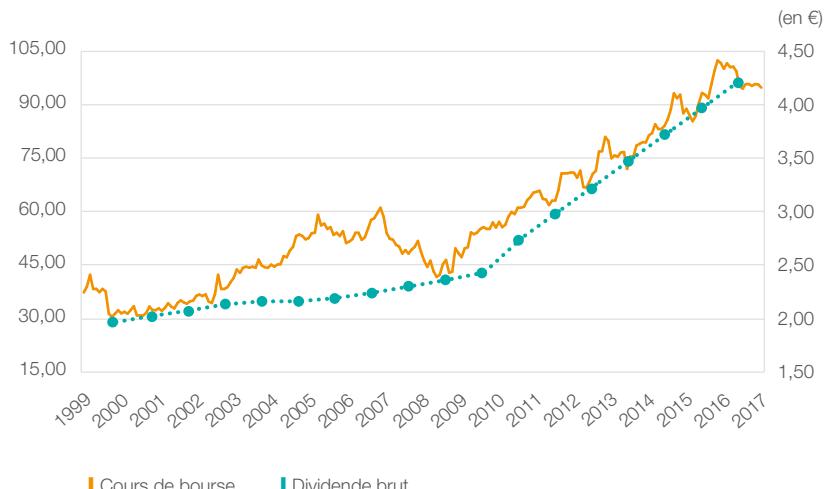
# L'action et l'actionnariat

## Évolution du cours de bourse

Au cours du semestre sous revue, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium a oscillé entre un plus bas de €94,59 et un plus haut de €97,75. L'action affiche une progression de 0,3%, tenant compte du cours de clôture

au dernier jour de cotation du semestre, soit le 30 juin 2017 (€95,02) comparé à celui au 30 décembre 2016 (€94,74).

### ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DIVIDENDE BRUT



Globalement, les six premiers mois de l'exercice 2017 ont été caractérisés par une stabilité du cours de bourse sur toute la période, avec une moyenne de €96.

Quant à la prime entre le cours de bourse au 30 juin 2017 (€95,02) et la valeur nette statutaire ce même jour (€67,21), elle s'élève à 41,4%. Rapportée à la valeur nette ajustée pour exclure les instruments de couverture (€69,60), la prime s'élève à 36,5%. Cette prime reflète la confiance de l'actionnaire dans les performances significatives dégagées

par un investissement en actions Home Invest Belgium ainsi que la compression générale des rendements observée sur les marchés financiers.



Nouveaux bureaux de Home Invest Belgium

## COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION BOURSIÈRE HOME INVEST BELGIUM - BEL 20 - INDICE EPRA BELGIUM



## Structure de l'actionnariat

Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire

de 3% du capital de la société, l'actionnariat de la société se présente comme suit au 30 juin 2017 :

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten	737 553	23,33%
AXA Belgium SA	537 830	17,02%
M. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,86%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25%
Autres actionnaires	1 660 718	52,54%
<b>Total général</b>	<b>3 160 809</b>	<b>100,00%</b>

Sous réserve d'adoptions des résolutions soumises au vote de l'Assemblée générale extraordinaire convoquée le

13 septembre prochain, la structure de l'actionnariat à la suite de cette opération se présentera comme suit<sup>1</sup> :

Actionnaires après AGE 13/09/2017	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten	876 602	26,56%
AXA Belgium SA	537 830	16,30%
M. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,69%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,12%
Autres actionnaires	1 660 718	50,33%
<b>Total général</b>	<b>3 299 858</b>	<b>100,00%</b>

Enfin, la société signale que les 12 912 actions détenues par Home Invest Development sont maintenant détenues

en direct par Home Invest Belgium suite à la fusion par absorption dont il est question plus haut.

<sup>1</sup> Sous réserve d'autres modifications qui interviendraient d'ici là et dont la société n'a pas encore connaissance.

# États financiers consolidés abrégés

Le Conseil d'administration s'est réuni le 6 septembre 2017 pour établir l'état des comptes semestriels consolidés, arrêtés au 30 juin 2017.

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 2016.

Ce rapport semestriel fait application de l'IAS 34 qui prescrit le contenu minimal 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.



The Horizon, Woluwe-Saint-Lambert



The Link, Auderghem



Léopold, Liège

# Compte de résultats consolidés

	30/06/2017	30/06/2016
I. Revenus locatifs	10 959 995	9 209 374
III. Charges relatives à la location	-64 804	-66 162
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>10 895 191</b>	<b>9 143 212</b>
IV. Récupération de charges immobilières	48 161	26 752
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	515 016	539 195
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 297 645	-2 296 362
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-30 000	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>9 130 724</b>	<b>7 412 797</b>
IX. Frais techniques	-638 641	-418 681
X. Frais commerciaux	-137 330	-173 261
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-132 844	-200 712
XII. Frais de gestion immobilière	-1 694 223	-1 300 569
XIII. Autres charges immobilières	16 703	-21 994
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-2 586 335</b>	<b>-2 115 217</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>6 544 388</b>	<b>5 297 580</b>
XIV. Frais généraux de la société	-357 108	-516 531
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-70 213	-70 059
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 117 067</b>	<b>4 710 990</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-147 104	181 944
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 949 834	4 180 848
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8 919 797</b>	<b>9 073 783</b>
XX. Revenus financiers	35 206	27 452
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1 764 613	-1 484 966
XXII. Autres charges financières	-25 564	-28 284
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 429 687	-3 320 576
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-325 284</b>	<b>-4 806 374</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>8 594 513</b>	<b>4 267 409</b>
XXIV. Impôts des sociétés	-86 344	-32 100
XXV. Exit tax	-81 555	0
<b>IMPÔT</b>	<b>-167 899</b>	<b>-32 100</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>8 426 615</b>	<b>4 235 309</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>8 426 615</b>	<b>4 235 309</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>2,68</b>	<b>1,35</b>
Nombre d'actions moyen <sup>1</sup>	3 147 897	3 147 897
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS</b>	<b>4 194 197</b>	<b>3 193 093</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION</b>	<b>1,33</b>	<b>1,01</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUTUABLE</b>	<b>5 744 914</b>	<b>5 555 100</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUTUABLE PAR ACTION</b>	<b>1,83</b>	<b>1,76</b>
<b>État du résultat global</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
I. Résultat net	8 426 615	4 235 309
II. Autres éléments du résultat global :		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	296 838	-644 664
1. Instruments de couverture efficaces	296 838	-644 664
<b>RÉSULTAT GLOBAL (I + II)</b>	<b>8 723 453</b>	<b>3 590 645</b>

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

## LE RÉSULTAT LOCATIF NET

Les revenus locatifs s'élèvent à € 11,0 millions contre €9,2 millions en juin 2016 (+ 19,0%), sous l'influence positive des nouvelles acquisitions et la livraison des immeubles en chantier.

Les charges relatives à la location sont stables à €0,1 million, sous l'influence notamment des réductions de valeur sur créances commerciales qui restent limitées malgré l'élargissement du portefeuille immobilier.

Le résultat locatif net s'élève ainsi à € 10,9 millions pour €9,1 millions un an plus tôt, en augmentation de 19,2%.

## LE RÉSULTAT IMMOBILIER

Les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sont principalement constituées par les précomptes immobiliers à charge par la SIR et s'élèvent à €2,3 millions. Une partie de ces précomptes (€0,5 million) est toutefois répercutée auprès de certains locataires, conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos).

En conséquence, le résultat immobilier se monte à €9,1 millions, en croissance de 23,2% par rapport à son niveau d'il y a un an.

## LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à €6,5 millions, en progrès de 23,5% par rapport au résultat de €5,3 millions enregistré en juin 2016. Les frais techniques ainsi que les frais de gestion interne sont en augmentation suite à l'élargissement du portefeuille immobilier.

## LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Les frais généraux de la SIR englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et à la gestion de la société. Ils diminuent de 30,9% pour s'établir à €0,4 million. Il en résulte un résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille, de €6,1 millions, par rapport au résultat noté fin juin 2016 de €4,7 millions, soit une hausse de 29,8%.

## LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat sur portefeuille est à nouveau positif et s'élève à €2,8 millions. Ce résultat s'explique, d'une part, par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de €2,9 millions, mais aussi par une légère moins-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur sur les immeubles vendus, qui s'élèvent à € -0,1 million en 2017.

Ce résultat appréciable témoigne, à nouveau, de la bonne tenue des valeurs du portefeuille de Home Invest Belgium et de la capacité de celle-ci à générer des plus-values récurrentes dans l'intérêt de ses actionnaires.

Le résultat d'exploitation, après prise en compte du résultat sur portefeuille, s'élève ainsi à €8,9 millions, par rapport aux €9,1 millions en juin 2016.

## LE RÉSULTAT FINANCIER

Compte tenu de l'élargissement du portefeuille exclusivement financé par de l'endettement, Home Invest Belgium enregistre une charge financière passant de €1,5 million en juin 2016 à €1,8 million au 30 juin 2017. On peut également relever une juste valeur positive de nos instruments de couverture à concurrence de €1,4 million (après une variation négative en 2016), somme purement latente et exclue du résultat distribuable.

## LE RÉSULTAT NET - LE RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS - LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à €8,4 millions. Le résultat net des activités clés reflète la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents, et atteint €4,2 millions en progrès de 31,3% par rapport à juin 2016 (€3,2 millions). Le résultat distribuable progresse quant à lui de 3,4%, passant de €5,6 millions en juin 2016 à €5,7 millions en juin 2017.

# Bilan consolidé

ACTIF	30/06/2017	31/12/2016
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>431 641 006</b>	<b>409 872 451</b>
B. Immobilisations incorporelles	476 183	278 118
C. Immeubles de placement	430 289 246	408 833 729
D. Autres immobilisations corporelles	227 145	102 316
E. Actifs financiers non courants	75 882	75 649
F. Créances de location-financement	572 550	582 639
<b>II. Actifs courants</b>	<b>9 866 549</b>	<b>9 429 070</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	921 051	1 457 192
C. Créances de location-financement	103 464	135 243
D. Créances commerciales	3 154 496	3 169 636
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 470 494	842 449
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 684 650	3 437 814
G. Comptes de régularisation	532 394	386 735
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>441 507 555</b>	<b>419 301 520</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>		
A. Capital	75 999 055	75 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	103 022 968	98 202 791
D. Résultat net de l'exercice	8 426 615	6 097 288
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>212 351 837</b>	<b>205 202 333</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>217 278 984</b>	<b>201 485 901</b>
B. Dettes financières non courantes	209 725 492	192 205 885
a. Établissements de crédit	170 000 000	152 500 000
c. Autres	39 725 492	39 705 885
C. Autres passifs financiers non courants	7 553 491	9 280 017
<b>II. Passifs courants</b>	<b>11 876 734</b>	<b>12 613 287</b>
B. Dettes financières courantes	673 371	712 226
c. Autres	673 371	712 226
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	10 378 405	10 385 458
b. Autres	10 378 405	10 385 458
E. Autres passifs courants	110 202	90 680
F. Comptes de régularisation	714 756	1 424 923
<b>PASSIF</b>	<b>229 155 718</b>	<b>214 099 188</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>441 507 555</b>	<b>419 301 520</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>1</sup>	3 147 897	3 147 897
Valeur nette	212 351 837	205 202 333
<b>Valeur nette par action</b>	<b>67,46</b>	<b>65,19</b>
<b>Valeur nette ajustée par action<sup>2</sup></b>	<b>69,86</b>	<b>68,14</b>
Endettement	220 887 470	203 394 248
Taux d'endettement	50,03%	48,51%

<sup>1</sup> Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en autocontrôle.

<sup>2</sup> Correspond à la valeur nette ajustée pour exclure la juste valeur des instruments financiers de couverture.

## L'ACTIF

Les immeubles de placement se montent à € 430,3 millions contre € 408,8 millions en 2016 (+5,2%), et ce consécutivement à l'expansion du portefeuille commentée ci-dessus et nonobstant les ventes réalisées.

## LES FONDS PROPRES

Les fonds propres progressent de 3,5% passant de € 205,2 millions (€ 65,19 par action) en 2016 à € 212,4 millions (€ 67,46 par action) en juin 2017.

## L'ENDETTEMENT

Le financement des nouveaux actifs ayant été réalisé exclusivement par endettement, l'endettement passe de € 205,2 millions à € 212,4 millions en juin 2017. Le ratio d'endettement s'élève donc à 50,03% (comparé à 48,51% en 2016).

## APERÇU DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 30 juin 2017, Home Invest Belgium a prélevé € 170 millions de crédits bancaires sur un total de lignes disponibles de € 183 millions. La durée moyenne pondérée de ce financement bancaire couplé à l'émission obligataire de 2014 (pour € 40 millions) s'élève à 4 ans et 9 mois (comparé à 5 ans et 3 mois au 31 décembre 2016).

Le taux moyen de financement sur le premier semestre de l'année s'est une nouvelle fois amélioré et s'élève à 2,23% (comparé à 2,53% en 2016 et 3,40% en 2015).

Le taux d'endettement de la société s'élève à 50,03%, laissant à la SIR une capacité d'endettement de l'ordre de € 49 millions pour atteindre les 55% d'endettement et € 188 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65%.

## PLAN FINANCIER (ART. 24 DE L'AR DU 13/07/2014)

### Introduction

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



Charles Woeste, Jette



ArchView, Bruxelles

## Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2017

Sur la base des chiffres au 30 juin 2017, le taux d'endettement consolidé de la SIR est de 50,03%. Pour plus d'informations sur la forme abrégée du bilan consolidé au 30 juin 2017, nous référons ci-dessous.

## Évolution du taux d'endettement de la société immobilière réglementée

Historiquement, depuis sa création en 1999, le taux d'endettement de Home Invest Belgium a toujours été relativement bas, aux alentours de 30%. En effet la société a augmenté son portefeuille en partie par apports successifs et en partie par acquisitions financées par la dette. En outre, la société applique depuis 2010 une politique d'arbitrage actif d'une partie de son portefeuille, à hauteur d'environ 4% de la valeur de celui-ci. L'argent ainsi récolté permettant de financer de nouvelles acquisitions.

Depuis 2012, la société a décidé de compléter ses activités en y ajoutant le développement de projets pour compte propre. Cette décision a permis d'accélérer la croissance du portefeuille de Home Invest Belgium. Les sites à développer étant majoritairement financés par de la dette lors de leur acquisition et les travaux étant toujours financés par la dette, il s'en est suivi une hausse progressive du taux d'endettement depuis 2012 (à l'exception de 2014, année de ventes exceptionnelles d'actifs non résidentiels). Ce taux a franchi pour la première fois au 30 juin 2017, le seuil de 50%.

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

Actuellement, l'endettement se situe à 50,03%. Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 188 millions environ, sans dépasser le taux maximum de 65%.

Home Invest Belgium a conclu avec des institutions bancaires des conventions de crédits qui, pour certaines, prévoient une limite d'endettement à 55%. Suivant ces conventions, la même méthode de calcul donne un potentiel d'investissement de près de € 49 millions.

Les montants ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles variations de la valeur du patrimoine immobilier. Ces éventuelles variations peuvent exercer un impact important sur le taux d'endettement. Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de près de € 100 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de près de 23% de la valeur du portefeuille existant.

Depuis sa création, Home Invest Belgium n'a jamais connu de variation négative de la juste valeur de son patrimoine immobilier, même pendant la période de la crise financière de fin 2008 et 2009. Ceci s'explique par le caractère défensif

sif et de valeur refuge de l'immobilier résidentiel belge qui constitue le cœur de cible de la stratégie d'investissement de la société.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Home Invest Belgium ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Cette conviction est renforcée par les résultats de la politique constante d'arbitrage qui démontrent que les valeurs d'expertise sont parfaitement en ligne avec le marché. Home Invest Belgium estime donc que l'endettement actuel de 50,03% dégage une marge suffisante pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

## Évolution prévue de l'endettement au second semestre 2017

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de ± 51,6% au 31 décembre 2017.

Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 50,03% au 30 juin 2017;
- les prévisions de bénéfice pour le second semestre de 2017, en ce compris les recettes tirées des ventes;
- l'acquisition de la société Investors (closing le 31 août 2017);
- l'augmentation de capital à hauteur de € 12 millions consécutive à l'apport dans le cadre de la scission partielle de la société V.O.P. prévue le 13 septembre 2017 sous réserve d'approbation des Assemblées Générales Extraordinaires des deux sociétés;
- la réalisation du programme d'investissement dans les projets actuellement déjà en cours (Célidée, Reine Astrid, Léopold, Saint-Hubert) et les projets à démarrer (Brunfaut) entièrement financés par la dette;
- le paiement de l'acompte sur dividende en décembre.

Ce taux de ± 51,6% au 31 décembre 2017 laisse encore à la société un potentiel d'investissement de € 36 millions avant d'atteindre le seuil de 55% de taux d'endettement.

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

## Conclusion

Home Invest Belgium est d'avis que son endettement n'excédera pas 65%. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des caractéristiques intrinsèques du patrimoine immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres. Home Invest Belgium maintient l'intention de se financer avec un taux d'endettement inférieur à 55%. Un endettement de 55% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Home Invest Belgium. Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie de la SIR, celle-ci y procéderait sans retard; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.

# Flux de trésorerie

	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE</b>	3 437 814	2 487 426
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>2 823 592</b>	<b>8 969 099</b>
Résultat de l'exercice	8 426 615	7 555 885
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	8 919 797	9 073 783
Intérêts reçus	35 206	27 452
Intérêts payés	-1 790 177	-1 513 249
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 429 687	0
Impôts	-167 899	-32 100
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-4 140 118	-4 324 282
Amortissements et réductions de valeur	92 300	38 510
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	92 300	38 510
Autres éléments non-monétaires	-4 379 521	-4 180 848
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (±)	-2 949 834	-4 180 848
- Autres transactions de nature non courante	-1 429 687	0
Gain sur réalisation d'actifs	147 104	-181 944
- Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	147 104	-181 944
Variation du besoin en fonds de roulement	-1 462 905	5 737 496
Mouvement des éléments d'actif	-726 784	4 752 771
- Actifs financiers courants	31 779	38 936
- Crédances commerciales	15 140	4 766 498
- Crédances fiscales et autres actifs à court terme	-628 045	113 817
- Comptes de régularisations	-145 659	-166 480
Mouvement des éléments du passif	-736 121	984 726
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-45 908	2 185 372
- Autres passifs courants	19 954	-527 760
- Comptes de régularisation	-710 166	-672 886
<b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>-18 521 983</b>	<b>-14 610 641</b>
Immeubles de placement - investissements activés	-694 088	-1 133 278
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-6 631 772	-5 954 469
Désinvestissements	5 043 089	6 240 147
Projets de développement	-15 833 875	-12 511 490
Autres immobilisations incorporelles	-199 417,51	-71 735
Autres immobilisations corporelles	-215 775,69	-10 997
Actifs financiers non courants	9 855	1 079
Acquisitions de filiales	0	-1 169 897
<b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>15 945 228</b>	<b>5 729 600</b>
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	17 519 608	6 519 608
Dividende de l'exercice précédent	-1 574 380	-790 008
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE PÉRIODE</b>	<b>3 684 650</b>	<b>2 575 484</b>

# Tableau des variations de capitaux propres

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
<b>SOLDE au 31/12/2015</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309	-27 453 339
Transfert						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-7 765 138	743 048
Dividende distribué						
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						
Résultat de l'exercice						
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Reclassement instruments de couverture						
Variation de la juste valeur des immeubles					10 105 545	-4 113 677
<b>SOLDE au 30/06/2016</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	107 884 716	-30 823 968
<b>SOLDE au 31/12/2016</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393	-29 495 716
Transfert						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-2 328 291	640 542
Dividende distribué						
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						
Résultat de l'exercice						
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Variation de la juste valeur des immeubles					17 402 429	-6 107 108
<b>SOLDE au 30/06/2017</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	123 502 532	-34 962 281

	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 (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
<b>SOLDE au 31/12/2015</b>	-1 006 688	0	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632
Transfert					-3 271 610	3 271 610	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					7 022 090		0
Dividende distribué						-12 591 588	-12 591 588
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						11 804 614	11 804 614
Résultat de l'exercice						4 235 309	4 235 309
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	-644 664						-644 664
Reclassement instruments de couverture		-5 944 578			5 944 578		0
Variation de la juste valeur des immeubles						-5 991 869	0
<b>SOLDE au 30/06/2016</b>	-1 651 352	-5 944 578	-757 323	1 259 467	27 791 999	4 235 309	202 995 303
<b>SOLDE au 31/12/2016</b>	-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333
Transfert					-6 768 191	6 768 191	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					1 687 749		0
Dividende distribué						-13 378 562	-13 378 562
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						11 804 614	11 804 614
Résultat de l'exercice						8 426 615	8 426 615
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	296 838	-2 025 345			2 025 345		296 838
Variation de la juste valeur des immeubles						-11 295 322	0
<b>SOLDE AU 30/06/2017</b>	-1 013 255	-7 969 924	-757 323	1 259 467	22 864 973	8 426 615	212 351 837

## INFORMATION SEGMENTÉE

Home Invest Belgium a choisi de focaliser sa stratégie d'investissement sur l'immobilier résidentiel au sens large (immeubles d'appartements, maisons, studios pour étudiants, secondes résidences, ...). 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.

### COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION

30/06/2017	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	10 959 995	6 059 629	996 739	2 649 457	1 254 171	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 117 067</b>	<b>5 306 593</b>	<b>918 896</b>	<b>2 449 648</b>	<b>1 161 884</b>	<b>-3 719 954</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-147 104	-167 928	137 735			-116 911
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2 949 834	2 460 010	-167 825	-568 221	1 225 871	
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-325 284</b>	<b>22 184</b>				<b>-347 468</b>

30/06/2016	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	9 209 374	5 624 245	1 089 501	2 495 627	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4 710 990</b>	<b>5 205 569</b>	<b>1 007 624</b>	<b>2 221 241</b>	<b>-3 723 444</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	181 944	79 311	128 762	-3 583	-22 545
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	4 180 848	4 153 198	181 284	-153 633	
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-4 806 374</b>	<b>25 525</b>			<b>-4 831 898</b>

### CHIFFRES-CLÉS<sup>1</sup>

30/06/2017	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas
Juste valeur	408 317 650	253 931 980	38 014 501	67 650 580	48 720 588
Surface locative	186 383	104 111	16 727	45 012	20 533
Nombre d'unités	2 085	1 125	258	414	288
Taux d'occupation	91,2%	89,3%	86,1%	93,7%	100,0%

30/06/2016	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne
Juste valeur	344 120 654	233 160 396	43 706 231	67 254 027
Surface locative	160 263	95 772	19 479	45 012
Nombre d'unités	1 754	1 065	278	414
Taux d'occupation	93,2%	90,8%	88,8%	94,8%

(1) Projets de développement et actifs détenus en vue de la vente exclus.

## NOTES EXPLICATIVES

		30/06/2017	30/06/2016
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice		408 833 729	346 100 301
a. Immeubles disponible à la location	Solde en début de période	381 316 652	313 635 127
Immeubles en cours de construction achevés		21 695 358	24 352 346
Acquisitions d'immeubles		6 631 772	5 954 469
Dépenses ultérieures capitalisées		1 230 229	1 133 278
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur		2 949 834	4 180 848
Cessions (-)		-5 190 193	-5 135 415
	Solde en fin de période	408 633 653	344 120 654
b. Projets de développement	Solde en début de période	27 517 077	32 465 174
Investissements - projets de développement		9 759 188	10 018 704
Apport - Achat		6 074 687	4 326 934
Projets de développement réceptionnés		-21 695 358	-24 352 346
	Solde en fin de période	21 655 593	22 458 466
c. Immobilisations à usage propre			
d. Autres			
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice		430 289 246	366 579 119

### PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2017 est modifié par rapport à celui au 31 décembre 2016, suite à la fusion par absorption de sa filiale Home Invest Development. Il comprend désormais la SA Home Invest Belgium (0420.767.885), la SPRL Charlent 53 Freehold (0536.280.237) et la SPRL HBLC (0541.863.576).

### DIVIDENDE DISTRIBUÉ

L'Assemblée générale du 2 mai 2017 a approuvé l'affectation du résultat proposée par le Conseil d'administration. Un dividende brut de €4,25 par action a ainsi été distribué. Compte tenu de l'acompte versé en décembre 2016 pour €3,75 brut (coupon n°21), le solde du dividende de l'exercice

2016 de €0,50 brut (coupon n°22) a été mis en paiement le 12 mai 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le dividende distribué par la SIR est soumis à un précompte mobilier de 30%.

### ACTIFS ET PASSIFS CONDITIONNELS AU 30 JUIN 2017

Au 30 juin 2017, Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels.

### ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

		30/06/2017	30/06/2016
Dettes financières courantes à 1 an au plus		0	0
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans		92 000 000	74 500 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans		117 725 492	117 705 885
<b>TOTAL</b>		<b>209 725 492</b>	<b>192 205 885</b>

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédits ouvertes auprès de chaque banquier et la maturité moyenne. Aucune ligne contractée ne vient à échéance en 2017. Au 30 juin 2017, Home Invest Belgium dispose de €13 000 000 de

disponible sur ses crédits bancaires. La totalité des lignes bancaires est contractée à taux variable.

<b>Financements</b>	<b>Montants des lignes confirmées</b>	<b>Utilisation</b>	<b>Duration moyenne</b>
<b>Financements bancaires</b>	<b>183 000 000</b>	<b>170 000 000</b>	<b>4 ans et 4 mois</b>
Belfius	61 500 000	61 500 000	5 ans et 5 mois
BNP Paribas Fortis	46 500 000	33 500 000	4 ans
ING	35 000 000	35 000 000	4 ans et 6 mois
KBC Bank	30 000 000	30 000 000	3 ans et 5 mois
Degroof	10 000 000	10 000 000	10 mois
<b>Financements obligataires</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>8 ans</b>
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	8 ans
<b>TOTAL</b>	<b>223 000 000</b>	<b>210 000 000</b>	<b>4 ans et 9 mois</b>

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 2017, le montant nominal total des couvertures IRS

souscrites s'élève à € 143 millions comme repris dans le tableau ci-dessous.

<b>Instruments de couverture actif au 30/06/2017</b>	<b>Type</b>	<b>Montant nominal</b>	<b>Taux</b>	<b>Échéance</b>	<b>Qualification</b>	<b>Juste valeur 30/06/2017</b>	<b>Juste valeur 31/12/2016</b>
Belfius	IRS	10 000 000	1,065%	11/10/2021	Transaction	-464 783	-590 461
Belfius	IRS	10 000 000	1,175%	11/04/2022	Transaction	-539 927	-683 032
Belfius	IRS	15 000 000	1,895%	10/11/2025	Transaction	-1 692 958	-2 070 855
Belfius	IRS	21 500 000	0,060%	30/11/2021	Transaction	10 498	-156 410
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	0,980%	23/08/2021	Couverture	-1 013 255	-1 310 093
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/2021	Transaction	-94 444	-154 268
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14/04/2026	Transaction	-887 276	-1 124 342
ING	IRS	15 000 000	0,350%	1/06/2022	Transaction	44 885	1 237
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	5/05/2021	Transaction	-51 564	-148 405
<b>COUVERTURE TYPE IRS</b>		<b>143 000 000</b>		<b>5 ans et 1 mois</b>		<b>-4 688 824</b>	<b>-6 236 629</b>

<b>Instruments de couverture à départ décalé</b>	<b>Type</b>	<b>Montant nominal</b>	<b>Taux</b>	<b>Départ</b>	<b>Echéance</b>	<b>Qualifica-</b>	<b>Juste valeur 30/06/2017</b>	<b>Juste valeur 31/12/2016</b>
ING	IRS	20 000 000	2,340%	14/06/2018	14/12/2025	Transaction	-1 780 924	-647 647
ING	IRS	20 000 000	1,896%	14/12/2021	14/12/2025	Transaction	-569 402	-804 375
ING	IRS	15 000 000	2,340%	14/11/2021	14/05/2024	Transaction	-514 341	-587 920
<b>55 000 000</b>							<b>-2 864 667</b>	<b>-3 043 388</b>

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS dont la juste valeur négative s'établit à € 7 553 491 à la clôture du semestre. La comptabilité de couverture au sens de l'IAS 39 est appliquée pour un seul IRS ouvert chez BNP pour un montant nominal de €25 000 000 venant à échéance au 23/08/2021 et couvre un crédit ouvert également chez BNP pour un montant de €25 000 000. Tous les autres

instruments de couverture ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture au sens de l'IAS 39.

## COMPTABILISATION

Conformément à l'IAS39, au 30 juin 2017, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non cou-

rants », pour un montant total de - € 7 553 491. La contre-partie est comptabilisée conformément au schéma suivant:

	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 (+/-)»	Dans l'état du résultat global	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 n'est pas appliquée (+/-)»	En compte de résultat sous la rubrisue XXIII. «Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)»
Juste valeur des instruments financiers au 30/06/2017				
Instruments efficaces à la clôture précédente <sup>1</sup>	- 1 310 093			
Instruments efficaces (variation 2017)		296 838		
Instruments inefficaces à la clôture précédente <sup>1</sup>			- 7 969 924	
Variation de la juste valeur sur instrument de transaction				1 429 687
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 310 093</b>	<b>296 838</b>	<b>- 7 969 924</b>	<b>1 429 687</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>- 7 553 491</b>	

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des Dettes financières non courantes et courantes. Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti ce qui correspond à la juste valeur

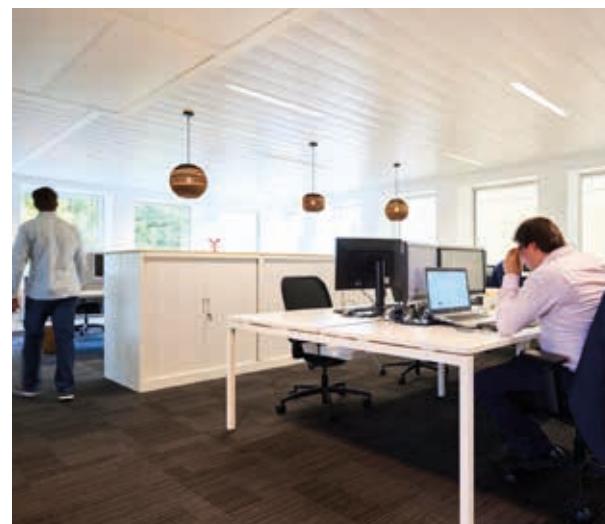
L'IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 39. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

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.

Bien que la majorité des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts et non à des fins spéculatives.



Nouveaux bureaux de Home Invest Belgium



Nouveaux bureaux de Home Invest Belgium

<sup>1</sup> 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.

## AUTRE ANNEXE

Home Invest Belgium n'a pas appliqué les nouvelles normes interprétations et amendements suivantes qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur:

IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018)

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation de Home Invest Belgium au 30 juin 2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement – si applicable, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliquée selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement combinés au faible risque de crédit associé, Home Invest Belgium n'anticipe cependant pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018)

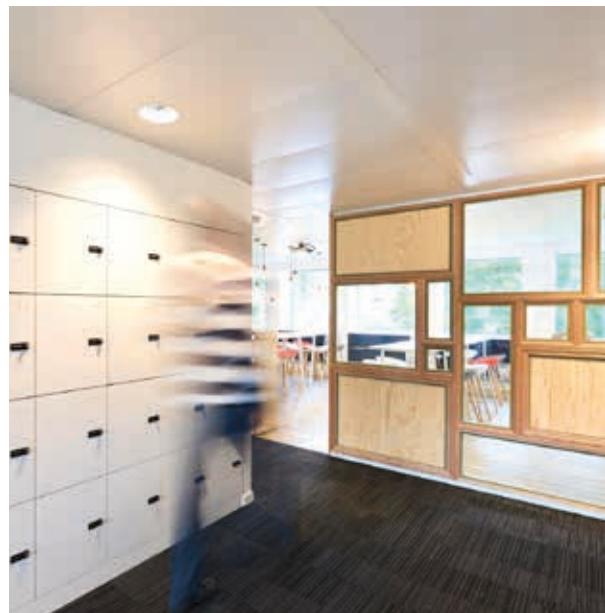
La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Home Invest Belgium car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour la société. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Home Invest Belgium n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

IFRS 16 – Contrats de location (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019)

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE. Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Home Invest Belgium agit presqu'exclusivement comme bailleur et a choisi de ne pas réévaluer si un contrat est ou comporte une location par rapport à IAS 17, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Home Invest Belgium est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. location de voitures, immeubles utilisés par le Groupe,...), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.



Nouveaux bureaux de Home Invest Belgium

# Rapport du commissaire

## Rapport d'examen limité sur des informations financières intermédiaires et consolidées pour le semestre clôturé le 30 juin 2017

### INTRODUCTION

Nous avons effectué l'examen limité du bilan intermédiaire et consolidé de Home Invest Belgium au 30 juin 2017 ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire, de l'état des variations des capitaux propres consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidé 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. Ces états montrent un total du bilan consolidé d'€ 441 507 555 et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois d'€ 8 426 615. Le conseil d'administration 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.

### ÉTENDUE 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 sur cette information financière intermédiaire consolidée.

### 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 2017, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Anvers, le 6 septembre 2017

**Grant Thornton, Réviseurs d'entreprises,  
représentée par  
Dirk Van den Broeck  
Réviseur d'entreprises et réviseur agréé par la FSMA  
pour les OPC's  
Commissaire**

# Déclaration des personnes responsables

Conformément à l'article 13 §2, 3° de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, Sophie Lambrichts, Administrateur-délégué de la SIR, 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 SIR 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.

# Agenda de l'actionnaire

## 2017

Rapport financier semestriel: résultats au 30 juin 2017	jeudi 7 septembre 2017
Assemblée générale extraordinaire	mercredi 13 septembre 2017
Déclaration intermédiaire: résultats au 30 septembre 2017	jeudi 26 octobre 2017

## 2018

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2017	jeudi 22 février 2018
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 30 mars 2018
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2017	mardi 8 mai 2018
Déclaration intermédiaire: résultats au 31 mars 2018	mardi 8 mai 2018
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2017	vendredi 18 mai 2018
Rapport financier semestriel: résultats au 30 juin 2018	jeudi 6 septembre 2018
Déclaration intermédiaire: résultats au 30 septembre 2018	jeudi 25 octobre 2018

## POUR TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE:

Sophie Lambrihs  
Chief Executive Officer  
Tél: +32 2 740 14 50  
E-mail: [sla@homeinvest.be](mailto:sla@homeinvest.be)

Home Invest Belgium SA  
SIR publique de droit belge  
Boulevard de la Woluwe 46, bte 11  
B – 1200 Bruxelles  
RPM : 0420.767.885 | ISIN BE 003760742  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)



## À PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est une société immobilière belge cotée spécialisée dans l'immobilier résidentiel. Propriétaire d'un portefeuille de plus de €430 millions, elle met à disposition de ses locataires des biens résidentiels de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium développe également ses propres projets en vue d'assurer la croissance de son portefeuille et procède en parallèle à un arbitrage régulier d'une fraction de celui-ci. Implantée exclusivement en Belgique jusqu'en 2016, elle a renforcé la diversification géographique de son portefeuille en investissant également aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels [HOMI] et bénéficie du statut fiscal belge SIR.

## HOME INVEST BELGIUM SA

SIR publique résidentielle de droit belge  
Boulevard de la Woluwe 46, bte 11  
B -1200 Bruxelles  
T +32 2 740 14 50  
[info@homeinvest.be](mailto:info@homeinvest.be)  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)  
RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742

