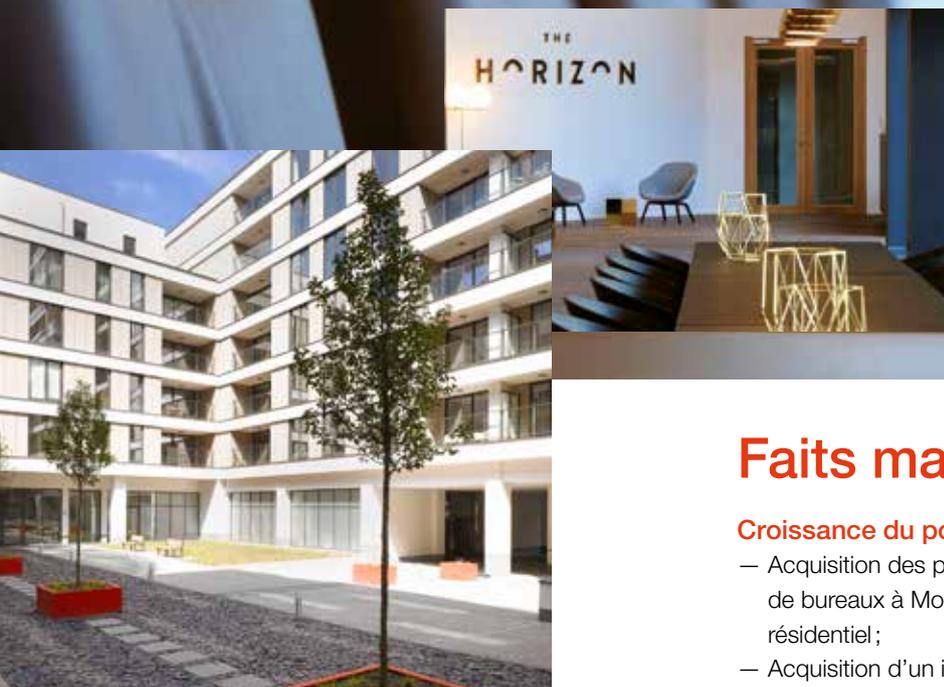


RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2016



Sous embargo jusqu'au 08/09/2016 17:40

Information réglementée

Faits marquants

Croissance du portefeuille

- Acquisition des parts de la sprl HBLC, propriétaire d'un site de bureaux à Molenbeek qui sera converti en un complexe résidentiel;
- Acquisition d'un immeuble résidentiel à Audenarde;
- Livraison de l'immeuble The Horizon à Woluwé-Saint-Lambert.

Excellente tenue du portefeuille immobilier

- Valeur des immeubles de placement en hausse de 5,9%¹;
- Taux d'occupation de 93,15%.

Amélioration sensible du résultat

- Résultat net courant hors IAS 39 en hausse de 23%²;
- Résultat distribuable en hausse de 5%².

Renforcement de la structure financière

- Diminution du coût de financement à 2,63%;
- Taux d'endettement limité de 43,2%.

(1) Par rapport au 31 décembre 2015.

(2) Par rapport aux résultats au 30 juin 2015.

SOMMAIRE

LE 1^{ER} SEMESTRE EN UN REGARD

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

L'ACTION ET L'ACTIONNARIAT

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

RAPPORT DU COMMISSAIRE

DÉCLARATION DES PERSONNES
RESPONSABLES

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE



LE 1^{ER} SEMESTRE EN UN REGARD

Le premier semestre de l'année 2016 a été marqué par quelques nouveautés chez Home Invest Belgium.

En avril, la SIR a fait l'acquisition d'un immeuble à Audenarde, une nouvelle localisation sur la carte de nos investissements. La rénovation de l'immeuble par nos équipes dans les années à venir permettra de lui insuffler une nouvelle vie au bénéfice des habitants et sera créatrice de valeur pour nos actionnaires.

Fin juin, l'immeuble The Horizon a été réceptionné. Il accueille ses premiers locataires depuis le 1^{er} août. L'immeuble comprend 161 appartements mis en location. Il offre à ses locataires une expérience de vie unique en Belgique : à côté des espaces privatifs de qualité, les surfaces communes permettent à chaque habitant de profiter de plus d'espace, d'élargir son horizon...

Le traditionnel rapport financier semestriel fait également peau neuve : le papier fait place à l'électronique et le format a été adapté en vue de répondre aux évolutions des tendances en termes de communication des sociétés cotées.

À côté de cela, les performances financières sont en amélioration : augmentation de la valeur du portefeuille de 5,9%¹, revenus locatifs en hausse de 6%², résultat net courant hors IAS 39 en hausse de 23%² et hausse du résultat distribuable de 5%². Le tout en conservant un taux d'endettement limité à 43,2% laissant la place au développement futur.

Un excellent début d'année donc que nous vous invitons à découvrir au fil des pages qui suivent.

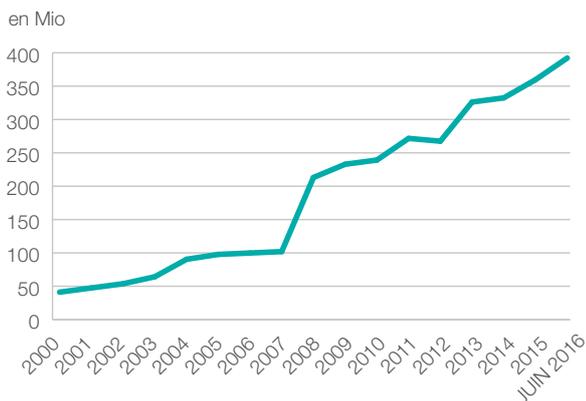
(1) Par rapport au 31 décembre 2015.
(2) Par rapport aux résultats au 30 juin 2015.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2016, Home Invest Belgium détient un portefeuille d'immeubles répartis sur 44 sites et 3 projets de développement dont la juste valeur totale est estimée à € 366,6 millions.

Évolution du portefeuille

Au bilan, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹ et des projets de développement, s'élève à € 366,6 millions contre € 346,1 millions fin 2015, soit une progression de 5,9%.



Total portefeuille

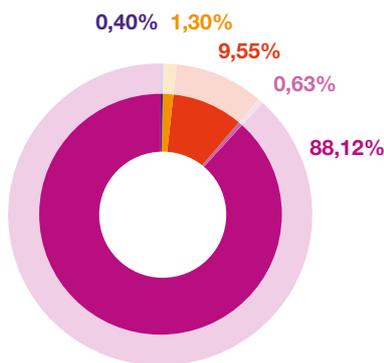
Le rapport immobilier de l'expert Winssinger & Associés réalisé au 30 juin 2016 atteste que la valeur d'investissement des biens en exploitation (y compris ceux destinés à la vente) s'élève à € 380 467 000, il en résulte donc une juste valeur au sens du référentiel IFRS de € 345 366 000.

La juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'établit à € 344,1 millions contre € 313,6 millions 6 mois plus tôt. Cette croissance s'explique par la livraison du projet de développement The Horizon et l'acquisition d'un immeuble à Audenarde. À portefeuille constant la juste valeur du portefeuille a légèrement augmenté (+ 0,7%), en ligne avec les évolutions constatées dans le marché.

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 67,7% du portefeuille, ceux en Région wallonne 19,6% et ceux en Région flamande 12,7%.

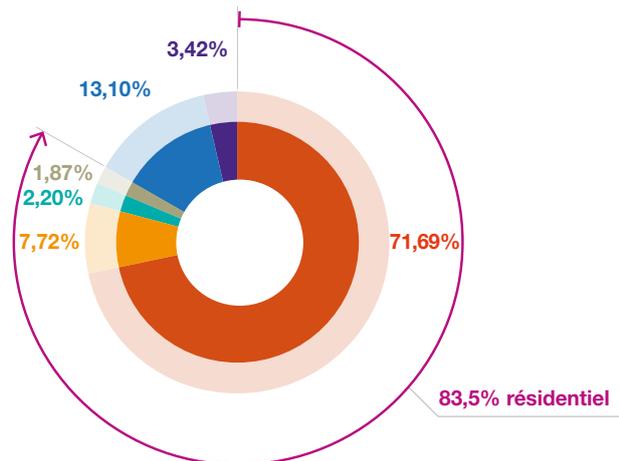
La ventilation de ce portefeuille, calculée sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme suit :

Répartition sur base du cycle de vie



- Projets de développement à l'étude
- Projets de développement en exécution
- Immeubles de placement en rénovation
- Immeubles de placement en exploitation
- Immeubles destinés à la vente

Répartition des immeubles de placement par destination



- Appartements
- Appartements meublés
- Maisons
- Maisons de repos
- Commerces
- Bureaux

La part résidentielle des immeubles de placement en exploitation est donc de **83,5%**.

(1) Hors immeubles destinés à la vente et projets de développement.

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

Faits marquants du semestre

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Acquisitions

Célidée – acquisition d’une société détenant un projet de redéveloppement à Molenbeek

La société a acquis, le 10 février 2016, l’ensemble des parts de la sprl HBLC qui réalise actuellement un projet de redéveloppement d’un ancien site de bureaux situé rue de la Célidée 29 - 33 et rue Joseph Schols 13 à 1080 Molenbeek.

Le site fera l’objet d’un ambitieux projet de redéveloppement consistant, selon le projet du bureau A2RC, en la construction d’un ensemble d’immeubles composé de 96 appartements et d’une crèche pour une surface totale de 8 995 m² bruts.

Le site ayant été libéré par le locataire Toshiba fin mai, les travaux de démolition ont été entamés.



Célidée

Remparden – acquisition d’un immeuble résidentiel à Audenarde

La société a acquis, le 12 avril 2016, 80 studios, 15 appartements, 1 espace de bureau (loué à long terme à Solidariteit voor het Gezin) et 74 boxes de garage dans un immeuble résidentiel situé en province de Flandre-orientale à Audenarde, Remparden 12, en bordure du centre de la ville, à 200 mètres des rives de l’Escaut.

L’immeuble fera l’objet d’un programme de rénovation mené par les équipes de la SIR au cours des années à venir.



Remparden



Développements

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

Projet The Horizon (anciennement dénommé «Ariane»), avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert – 165 appartements

Les travaux étant entre-temps finalisés, l'immeuble a été réceptionné le 30 juin 2016. Les premiers locataires occupent l'immeuble depuis le 1^{er} août. La commercialisation de l'immeuble s'étalera sur tout le second semestre. www.thehorizon.be

Projet Marcel Thiry C1, avenue Marcel Thiry 204 C à 1200 Woluwé-Saint-Lambert – 95 appartements

Les travaux se poursuivent à un rythme normal avec comme objectif de réceptionner l'immeuble au cours du premier trimestre de 2017.

L'instruction de la demande de permis de lotir pour le terrain adjacent à l'immeuble s'est poursuivie, un dossier modificatif ayant été introduit.

Projet Reine Astrid, avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

Le 19 avril, la commune de Kraainem a délivré un permis assorti de conditions. Un recours contre ce permis a toutefois été introduit par un voisin au projet. La décision relative à ce recours est attendue début septembre. Une fois que ce permis deviendra définitif, purgé de tout recours, les travaux pourront démarrer.

Projet Brunfaut, rue Brunfaut et rue Fin à 1080 Molenbeek

L'instruction de la demande de permis pour le projet Brunfaut (à Molenbeek – acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis) s'est poursuivie normalement.



The Horizon



Reine Astrid



Brunfaut



Gestion

Taux d'occupation¹

Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble du premier semestre de l'exercice en cours reste à un niveau élevé de 93,15%, en quasi status quo par rapport à l'exercice 2015 (93,89%). Le léger tassement observé dans le taux d'occupation est lié à la commercialisation progressive des immeubles développés pour compte propre (Trône), fondamentalement rénovés (ArchView et Clos Saint-Géry) ou acquis neufs et vides (Livingstone) par la SIR. Il importe de préciser qu'après cette phase de première mise sur le marché, ces immeubles affichent des taux de remplissage très élevés. Cette diminution n'est donc pas le reflet d'un vide structurel du portefeuille ou d'un ralentissement du marché locatif résidentiel.

Rajeunissement du portefeuille

Home Invest Belgium a poursuivi un programme de rénovations d'envergure dans certains immeubles de son portefeuille.

À **Ghlin**, les travaux de rénovation des 20 maisons du **Clos Saint-Géry** se sont terminés dans le courant du premier trimestre 2016. À ce jour, toutes les maisons sont louées.

Avenue de l'Yser, les travaux de rénovation profonde de l'immeuble (16 appartements), rebaptisé **ArchView**, se sont achevés et l'immeuble a été réceptionné au premier trimestre de 2016. À ce stade, 14 appartements ont déjà trouvé preneur.

Les travaux de rénovation de l'immeuble résidentiel **Charles Woeste**, à Jette, ont également été réceptionnés au cours du premier trimestre de 2016.

À **Liège**, le permis de rénovation profonde de l'immeuble **Léopold** a été obtenu. Les études sont en cours en vue de démarrer prochainement les travaux lorsque l'immeuble sera libéré par ses derniers occupants. La demande de permis d'urbanisme pour l'immeuble **Saint-Hubert** est toujours en cours d'instruction.



Ventes

Home Invest Belgium a poursuivi les activités de revente à la pièce de ses actifs.

Au premier semestre 2016, 14 appartements ont été vendus, entre autres dans les immeubles Wetteren, Mèlèzes, Van Haelen, Floréal et Birch House, de même que les 4 dernières maisons du site Ryckmans. Ces ventes ont permis de comptabiliser une plus-value distribuable de € 2,3 millions.



Clos Saint-Géry



Mèlèzes

(1) Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés. Le calcul ne tient pas compte des actifs détenus en vue de la vente, des projets de développement ni des immeubles faisant l'objet de grandes rénovations.

RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Renégociation des instruments de couverture

Au cours du premier semestre, Home Invest Belgium a procédé à la restructuration d'un IRS (Interest Rate Swap) auprès de Belfius Banque ainsi qu'à la conclusion d'un nouvel IRS auprès de KBC Bank. Ces opérations ont permis de bénéficier des conditions très favorables observées actuellement sur les marchés.

Aperçu de la structure financière

Financements	Lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	€ 125 mio	€ 114,5 mio
Émission obligataire	€ 40 mio	€ 40 mio
Total	€ 165 mio	€ 154,5 mio

La **durée moyenne pondérée du financement** est de 4 ans et 11 mois au 30 juin 2016, contre 5 ans et 5 mois au 31 décembre 2015.

Instruments de couverture actifs au 30 juin 2016	IRS
Total	€ 85 mio

La **durée moyenne des instruments de couverture de taux** a pu être portée à 6 ans et 6 mois au 30 juin 2016, par rapport à 5 ans et 7 mois au 31 décembre 2015.

Le **taux moyen de financement** sur le premier semestre de l'année s'est une nouvelle fois amélioré et s'est élevé à 2,63% (comparé à 3,40% en 2015 et 3,63% en 2014).

Le **taux d'endettement** de la société s'élève à 43,2%, laissant à la SIR une capacité d'endettement importante; de l'ordre de € 50 millions pour atteindre les 50% d'endettement et € 230 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65%.



Ryckmans



ArchView

Gouvernance d'entreprise



Composition actuelle du Conseil d'administration (de gauche à droite) : Wim Arousseau, Eric Spiessens, Sophie Lambrighs, Johan Van Overstraeten, Liévin Van Overstraeten, Koen Dejonckheere, Laurence de Hemptinne.

Le mandat d'administrateur indépendant de M. Guillaume H. Botermans étant venu à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2016, sur proposition du Conseil d'administration, Monsieur H. Guillaume Botermans a été nommé **Président honoraire** de la société.

Le Conseil d'administration du 3 mai 2016 a ensuite nommé M. Liévin Van Overstraeten **Président** du Conseil d'administration et M. Eric Spiessens **Vice-président**.

Au cours de cette même assemblée, et avec l'approbation de la FSMA, M. Dirk Van den Broeck, en sa qualité de représentant de la société Grant Thornton, a été nommé **commissaire** de la société pour une durée de 3 ans jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire de 2019. Ses émoluments ont été fixés à € 28 000 sur une base annuelle, à augmenter de la TVA et à indexer.

Il n'y a pas eu de transactions entre **parties liées** dans le courant du semestre en cours au sens de la norme IAS 34 et de l'article 8 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

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
Liévin Van Overstraeten	Président, administrateur	-	Membre	Président
Eric Spiessens	Vice-président, administrateur indépendant	-	Président	Membre
Sophie Lambrighs	Administrateur délégué	Membre	-	-
Wim Arousseau	Administrateur	-	Membre	-
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant	-	-	-
Laurence de Hemptinne	Administrateur indépendant	-	-	Membre
Johan Van Overstraeten	Administrateur	Président	-	-
Alain Verheulpen*	-	Membre	-	-

* Représentant AXA Belgium

Direction effective

Le 13 juillet, M. Nicolas Vincent a rejoint Home Invest Belgium en tant que **Chief Investment Officer** (CIO). Avec l'accord de la FSMA, il rejoint la **direction effective** de la société.



Événements marquants survenus après la clôture

En dehors de la gestion courante, il n'y a pas eu d'événements marquants après la clôture du semestre.

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 2016, 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 2016 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 3^e trimestre 2016 (le 27 octobre). Cet acompte sera payé dans le courant du mois de décembre 2016.

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 écartent. 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 13 du rapport financier annuel 2015 restent pertinents pour le présent rapport semestriel.

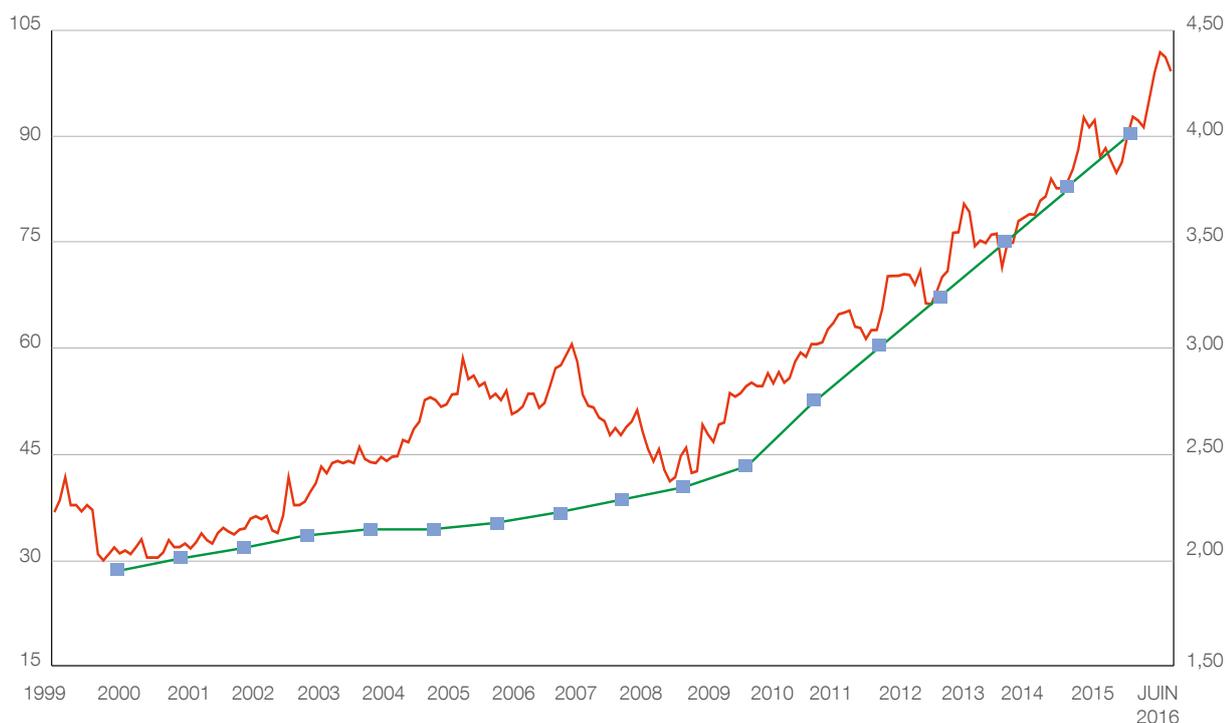
L'ACTION ET L'ACTIONNARIAT

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 **€ 91,81** et un plus haut de **€ 103**. L'action affiche une **progression de 8%**, tenant compte du cours de

clôture au dernier jour de cotation du semestre, soit le 30 juin 2016 (€ 100) comparé à celui au 31 décembre 2015 (€ 92,59).

Évolution du cours de bourse et du dividende brut (en €)



■ Cours de bourse ■ Dividende brut

Globalement, les six premiers mois de l'exercice 2016 ont été caractérisés par une hausse progressive du cours de bourse de janvier à fin avril (pour atteindre son maximum le 22 avril 2016 à € 103), avant de connaître une fébrilité suite aux incertitudes du marché.

Quant à la **prime** entre le cours de bourse au 30 juin 2016 (€ 100) et la valeur nette statutaire ce même jour

(€ 64,48), elle s'élevait à 55,1% (par rapport à une prime de 45,6% au 31 décembre 2015). Rapportée à la valeur nette hors IAS 39 (€ 67,93), la prime s'élève à 47,2%. 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.

Comparaison de l'évolution boursière Home Invest Belgium - BEL 20 - Indice EPRA Belgium



Structure de l'actionnariat au 30 juin 2016

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 :

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%
Total général	3 160 809	100,00%

* Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la loi du 2 mai 2007.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

Le Conseil d'administration s'est réuni le 31 août 2016 pour établir l'état des comptes semestriels consolidés, arrêtés au 30 juin 2016.

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 2015.

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



Ryckmans



Léopold

Compte de résultats

	30/06/2016	30/06/2015
I. Revenus locatifs (+)	9 209 374	8 688 827
III. Charges relatives à la location (±)	-66 162	-111 277
RÉSULTAT LOCATIF NET	9 143 212	8 577 550
IV. Récupération de charges immobilières (+)	26 752	37 663
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	539 195	587 960
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 296 362	-1 797 413
RÉSULTAT IMMOBILIER	7 412 797	7 405 760
IX. Frais techniques (-)	-418 681	-742 811
X. Frais commerciaux (-)	-173 261	-149 213
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-200 712	-156 400
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 300 569	-1 367 449
XIII. Autres charges immobilières (-)	-21 994	-57 503
CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 115 217	-2 473 377
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	5 297 580	4 932 383
XIV. Frais généraux de la société (-)	-516 531	-479 670
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (±)	-70 059	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	4 710 990	4 452 713
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	181 944	365 578
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	4 180 848	2 653 986
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9 073 783	7 472 277
XX. Revenus financiers (+)	27 452	31 200
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-1 484 966	-1 847 703
XXII. Autres charges financières (-)	-28 284	-30 154
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	-3 320 576	1 762 778
RÉSULTAT FINANCIER	-4 806 374	-83 879
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	4 267 409	7 388 398
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-32 100	-17 367
IMPÔT	-32 100	-17 367
RÉSULTAT NET	4 235 309	7 371 031
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	4 235 309	7 371 031
RÉSULTAT NET PAR ACTION	1,35	2,34
Nombre d'actions moyen ¹	3 147 897	3 147 897
RÉSULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	-127 484	4 351 467
RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	-0,04	1,38
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	3 193 093	2 588 689
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	1,01	0,82
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	4 362 792	3 019 564
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	1,39	0,96
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE	5 555 100	5 286 502
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE PAR ACTION	1,76	1,68
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	63,55%	60,12%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	-1,29%	58,99%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	-1,72%	58,76%
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	30/06/2016	30/06/2015
I. RÉSULTAT NET	4 235 309	7 371 031
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	-644 664	143 966
1. Instruments de couverture efficaces	-644 664	143 966
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)	3 590 645	7 514 997

(1) 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 € 9,2 millions contre € 8,7 millions en juin 2015 (+ 6,0%), sous l'influence positive des nouvelles acquisitions et la livraison des immeubles en chantier.

Les *charges relatives* à la location ont diminué à € 0,1 million, sous l'influence notamment des réductions de valeur sur créances commerciales qui ont tendance à baisser.

Le *résultat locatif net* s'élève ainsi à € 9,1 millions pour € 8,6 millions un an plus tôt, en augmentation de 6,6%.

Le résultat immobilier

Les *charges locatives* et *taxes normalement assumées par le locataire* sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la SIR et s'élèvent à € 2,3 millions. Une partie de ces précomptes (€ 0,5 million) a toutefois pu être répercutée auprès de certains locataires, conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos). En conséquence, le résultat immobilier se monte à € 7,4 millions, stable par rapport à son niveau un an plus tôt.

Le résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 5,3 millions, en progrès de 7,4% par rapport au résultat de € 4,9 millions enregistré en juin 2015.

Les *frais techniques* sont en diminution suite à un glissement de certains frais opéré de la rubrique IX vers la rubrique VII. Les frais de commercialisation se montent à € 0,2 million légèrement supérieurs à l'année précédente et ce suite à la commercialisation des immeubles récemment mis en location.

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 augmentent de 7,7% pour s'établir à € 0,5 million principalement suite à des coûts exposés dans le cadre de l'analyse de nouveaux dossiers.

Il en résulte un *résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille*, de € 4,7 millions, par rapport au résultat noté fin juin 2015 de € 4,5 millions, soit une hausse de 5,8%.

Le résultat d'exploitation

Le *résultat sur portefeuille* est à nouveau positif et s'élève à € 4,4 millions. Ce résultat s'explique, d'une part, par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de € 4,2 millions, mais aussi par les plus-values réalisées par rapport à la dernière juste valeur, qui s'élèvent à € 0,2 million en 2016.

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 € 9,1 millions, par rapport aux € 7,5 millions en juin 2015.

Le résultat financier

Comme en 2015, Home Invest Belgium a continué à optimiser ses instruments de couvertures et crédits, il en résulte une diminution de 19,6% de la charge financière passant de € 1,8 million en juin 2015 à € 1,5 million au 30 juin 2016.

On peut également relever une juste valeur négative de nos instruments de couverture à concurrence de € 3,3 millions, somme purement latente et exclue du résultat distribuable.

Le résultat net - le résultat net courant - le résultat net courant hors IAS 39 - le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 4,2 millions. Le résultat net courant hors IAS 39 reflète la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents, et atteint € 3,2 millions en progrès de 23% par rapport à juin 2015 (€ 2,6 millions). Le résultat distribuable progresse quant à lui de 5%, passant de € 5,3 millions en juin 2015 à € 5,6 millions en juin 2016.

Bilan

ACTIF	30/06/2016	31/12/2015
I. Actifs non courants	367 571 124	347 049 162
B. Immobilisations incorporelles	77 389	7 733
C. Immeubles de placement	366 579 119	346 100 301
D. Autres immobilisations corporelles	123 626	149 060
E. Actifs financiers non courants	73 108	74 186
F. Créances de location-financement	717 882	717 882
II. Actifs courants	10 618 486	16 012 906
A. Actifs détenus en vue de la vente	1 561 737	2 484 525
C. Créances de location-financement	88 211	127 147
D. Créances commerciales	5 769 384	10 343 536
E. Créances fiscales et autres actifs courants	162 052	275 869
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 575 484	2 487 426
G. Comptes de régularisation	461 616	294 403
TOTAL DE L'ACTIF	378 189 610	363 062 069
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		
A. Capital	75 999 055	75 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	97 857 740	95 782 145
D. Résultat net de l'exercice	4 235 309	3 507 233
CAPITAUX PROPRES	202 995 303	200 191 632
PASSIF		
I. Passifs non courants	165 102 783	154 617 936
B. Dettes financières non courantes	154 186 277	147 666 669
a. Établissements de crédit	114 500 000	108 000 000
c. Autres	39 686 277	39 666 669
C. Autres passifs financiers non courants	10 916 506	6 951 266
II. Passifs courants	10 091 523	8 252 501
B. Dettes financières courantes	609 527	605 651
c. Autres	609 527	605 651
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 528 205	6 026 535
b. Autres	8 528 205	6 026 535
E. Autres passifs courants	92 223	85 861
F. Comptes de régularisation	861 568	1 534 454
PASSIF	175 194 307	162 870 436
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	378 189 610	363 062 069
Nombre d'actions en fin de période ¹	3 147 897	3 147 897
Valeur nette	202 995 303	200 191 632
Valeur nette par action	64,49	63,60
EPRA NAV ²	67,95	65,80
Endettement	163 416 233	154 384 716
Taux d'endettement	43,21%	42,52%

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

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

L'actif

Les *immeubles de placement* se montent à € 366,6 millions contre € 346,1 millions en 2015 (+5,9%), et ce consécutivement à l'expansion du portefeuille commentée ci-dessus et nonobstant les ventes réalisées. À cet égard, on peut relever que la quasi-totalité des € 5,8 millions repris dans les créances commerciales concernent des immeubles vendus sous compromis et dont la réception des fonds devrait avoir lieu dans le second semestre 2016 lors de la passation des actes.

Les fonds propres

Les *fonds propres* progressent de 1,4% passant de € 200,2 millions (€ 63,60 par action) en 2015 à € 203,0 millions (€ 64,49 par action) en juin 2016.

L'endettement

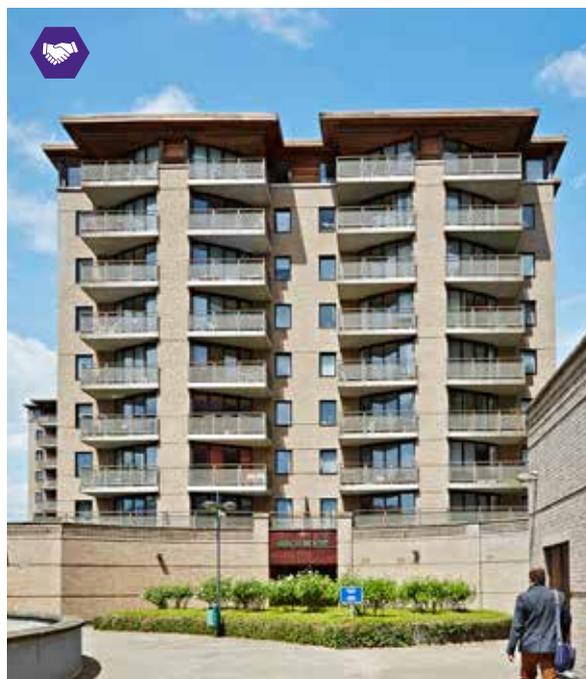
Le financement des nouveaux actifs ayant été réalisé exclusivement par endettement, les dettes financières passent de € 147,7 millions à € 154,2 millions en juin 2016. Le ratio d'endettement s'élève donc à 43,21% (comparé à 42,52% en 2015).

La juste valeur

Concernant la juste valeur des instruments financiers et la hiérarchie appliquée nous vous renvoyons aux comptes annuels 2015.



Charles Woeste



Birch House

Flux de trésorerie

	30/06/2016	30/06/2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE	2 487 426	4 925 898
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	8 969 099	2 279 809
Résultat de l'exercice	4 235 309	7 371 031
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	9 073 783	7 472 277
Intérêts reçus	27 452	31 200
Intérêts payés	-1 513 249	-1 877 857
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 320 576	1 762 778
Impôts	-32 100	-17 367
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-1 003 706	-4 743 105
Amortissements et réductions de valeur	38 510	39 237
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	38 510	39 237
Autres éléments non-monétaires	-860 272	-4 416 764
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (±)	-4 180 848	-2 653 986
-Autres transactions de nature non courante	3 320 576	-1 762 778
Gain sur réalisation d'actifs	-181 944	-365 578
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-181 944	-365 578
Variation du besoin en fonds de roulement	5 737 496	-348 117
Mouvement des éléments d'actif	4 752 771	-1 649 642
-Actifs financiers courants	38 936	36 174
-Créances commerciales	4 766 498	-1 404 466
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	113 817	-5 238
-Comptes de régularisations	-166 480	-276 112
Mouvement des éléments du passif	984 726	1 301 525
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 185 372	1 998 516
-Autres passifs courants	-527 760	-692
-Comptes de régularisation	-672 886	-696 299
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-14 610 641	-17 498 371
Immeubles de placement - investissements activés	-1 133 278	-2 286 532
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-5 954 469	-14 767 277
Désinvestissements	6 240 147	6 605 370
Projets de développement	-12 511 490	-7 033 805
Autres immobilisations incorporelles	-71 735	0
Autres immobilisations corporelles	-10 997	-20 890
Actifs financiers non courants	1 079	4 764
Acquisitions de filiales	-1 169 897	0
3. Cash-flow d'activités de financement	5 729 600	11 884 706
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	6 519 608	23 519 608
Dividende de l'exercice précédent	-790 008	-11 634 901
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE PÉRIODE	2 575 484	1 592 042
Note A Acquisition de filiales	HBLC	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	87 136	
Immeubles de placement	1 834 148	
Créances commerciales	192 347	
Comptes de régularisation de l'actif	733	
Autres dettes financières non courantes	-537 157	
Dettes commerciales	-320 174	
Total des acquisitions	1 257 033	
Cash flow des filiales	-87 136	
CASH FLOW SUR ACQUISITION DE FILIALES	1 169 897	

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
SOLDE AU 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959	-27 561 611
Transfert						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-4 049 458	779 974
Dividende distribué						
Résultat de l'exercice						
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Variation de la juste valeur des immeubles					8 543 550	-1 553 471
SOLDE AU 30/06/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 011 051	-28 335 108
SOLDE au 31/12/2015	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
SOLDE AU 30/06/2016	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	107 884 716	-30 823 968

	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
SOLDE AU 31/12/2014	-1 098 342	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230
Transfert				-2 683 611	2 683 611	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble				3 269 484		0
Dividende distribué					-11 631 485	-11 631 485
Résultat de l'exercice					7 371 031	7 371 031
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	143 966					143 966
Variation de la juste valeur des immeubles					-6 990 080	0
SOLDE AU 30/06/2015	-954 376	-757 323	1 259 467	16 511 967	7 371 031	204 107 742
SOLDE AU 31/12/2015	-1 006 688	-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
SOLDE AU 30/06/2016	-7 595 930	-757 323	1 259 467	27 791 999	4 235 309	202 995 303

Information segmentée

Home Invest Belgium a choisi de focaliser sa stratégie d'investissement sur l'immobilier résidentiel à part entière (immeubles d'appartements 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.

Compte de résultat par région

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	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	4 710 990	5 205 569	1 007 624	2 221 241	-3 723 444
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	
RÉSULTAT FINANCIER	-4 806 374	25 525			-4 831 898

30/06/2015	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	8 688 827	5 125 998	1 023 797	2 539 032	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	5 241 062	4 710 873	934 980	2 433 210	-2 838 000
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	365 578	122 168		297 985	-54 575
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2 653 986				
RÉSULTAT FINANCIER	-83 879	28 547			-112 426

Chiffres-clés¹

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	275	414
Taux d'occupation	93,2%	91,6%	88,8%	96,2%

30/06/2015	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne
Juste valeur	305 145 630	202 439 525	36 775 698	65 930 407
Surface locative	147 566	88 525	14 029	45 012
Nombre d'unités	1 359	818	146	395
Taux d'occupation	92,2%	91,5%	91,9%	93,6%

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

Notes explicatives

	30/06/2016	30/06/2015
Immeubles de placement, solde en début d'exercice	346 100 301	316 492 961
Projets de développement		
Solde en début de période	32 465 174	33 935 640
Investissements - projets de développement	10 018 704	7 033 805
Apport - Achat	4 326 934	
Projets de développement réceptionnés	-24 352 346	-6 143 417
Solde en fin de période	22 458 466	34 826 029
Immeubles de placement en exploitation		
Solde en début de période	313 635 127	282 557 321
Immeubles en cours de construction achevés	24 352 346	6 143 417
Acquisitions d'immeubles	5 954 469	14 767 277
Dépenses ultérieures capitalisées	1 133 278	2 286 532
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	4 180 848	2 653 986
Cessions (-)	-5 135 415	-3 262 903
Solde en fin de période	344 120 654	305 145 630
Immeubles de placement, solde en fin de période	366 579 119	339 971 658

Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2016 est modifié par rapport à celui au 31 décembre 2015, suite à l'acquisition de l'ensemble des parts de la SPRL HBLC le 10 février 2016 (pour rappel, cette société comprend à son actif un ancien site de bureaux situé à 1080 Molenbeek. Ce site sera converti en site résidentiel). Il comprend désormais la SA Home Invest Belgium (0420.767.885), la SA Home Invest Development (0466.151.118), la SPRL Charlent 53 Freehold (0536.280.237) et la SPRL HBLC (0541.863.576).

Dividende distribué

L'Assemblée générale du 3 mai 2016 a approuvé l'affectation du résultat proposée par le Conseil d'administration. Un dividende brut de **€ 4,00 par action** a ainsi été distribué. Compte tenu de l'acompte versé en décembre 2015 pour € 3,75 (coupon n°19), le solde du dividende de l'exercice 2015 de € 0,25 (coupon n°20) a été mis en paiement le 13 mai 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 27% de sorte que le dividende net de l'exercice 2015 s'est élevé globalement à **€ 3,37 par action**.

Actifs et passifs conditionnels au 30 juin 2016

Au 30 juin 2016, Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ SUR DES INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES ET CONSOLIDÉES POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2016

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan intermédiaire et consolidé de Home Invest Belgium au 30 juin 2016 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 2016, 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 31 août 2016

**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 Lambrighs, Administrateur-délégué de la SIR, atteste qu'à sa connaissance :

- 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 ;
- 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

2016	
Déclaration intermédiaire: résultats au 30 septembre 2016 et annonce de l'acompte sur dividende	jeudi 27 octobre 2016
2017	
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2016	jeudi 23 février 2017
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 31 mars 2017
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2016	mardi 2 mai 2017
Déclaration intermédiaire: résultats au 31 mars 2017	mardi 2 mai 2017
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2016	vendredi 12 mai 2017
Rapport financier semestriel: résultats au 30 juin 2017	jeudi 7 septembre 2017
Déclaration intermédiaire: résultats au 30 septembre 2017	jeudi 26 octobre 2017

Pour tout renseignement complémentaire:

Sophie Lambrighs
Chief Executive Officer
Tél: +32.2.740.14.50
E-mail: sla@homeinvest.be

Home Invest Belgium SA
SIR publique de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4
B – 1200 Bruxelles
RPM : 0420.767.885 | ISIN BE 003760742
www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium est une SIR publique résidentielle. Pure player, elle met à disposition de ses 1 750 locataires des biens résidentiels de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Au 30 juin 2016, la juste valeur de son portefeuille immobilier s'élevait à € 366,6 millions. Home Invest Belgium compte 44 sites en exploitation (d'une surface totale de ± 160 000 m²) et 3 projets de développement (soit environ 250 unités). Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Au 30 juin 2016, sa capitalisation boursière s'élevait à € 316 millions.