



Housing life

- Croissance de 5,7% ¹ du résultat net courant ² par action
- Progression de 3,9% ¹ du résultat distribuable ³ par action
- Taux d'occupation moyen de 94,3% ⁴
- VNI par action portée à € 51,41 ⁵
- Vente à la pièce de la Résidence Romanza à Wilrijk bouclée avec succès
- Poursuite favorable de la location du complexe « Lambermont »

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a arrêté l'état des comptes semestriels consolidés au 30 juin de l'exercice 2009.

¹ Par rapport à la situation au 30 juin 2008.

² Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

³ Résultat distribuable sur base consolidée. Sur la même période la progression du résultat distribuable calculé sur base statutaire, tel que déterminé par l'A.R. du 21 juin 2006, s'élève à -0,26%.

⁴ Taux moyen sur la période, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées. Calculs hors actifs détenus en vue de la vente (Résidence Romanza) et hors projets de développement.

⁵ Par rapport à € 50,55 au 31 mars 2009 et à € 54,21 au 30 juin 2008. Chiffres calculés après élimination des 12 912 actions en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

Rapport financier semestriel de l'exercice
2009

SOMMAIRE

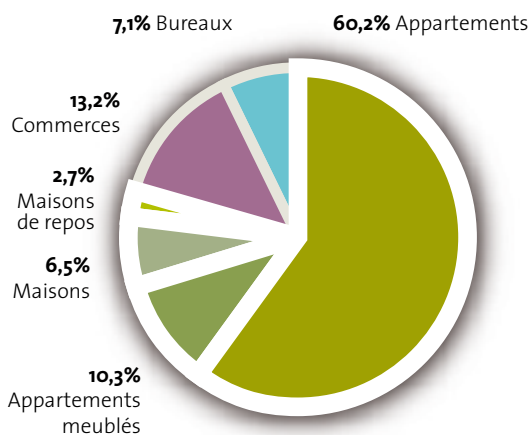
I.	RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	1.
II.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABREGÉS	12.
III.	DÉCLARATION CONFORME À L'ARTICLE 13, §2, 3° DE L'A.R. DU 14.11.2007	21.
IV.	ACTIONNARIAT	22.
V.	HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE	23.
VI.	CONSEIL D'ADMINISTRATION	25.
VII.	RAPPORT DU COMMISSAIRE	26.

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

1.1. Portefeuille Immobilier de placement ¹ - Taux d'occupation

Au 30 juin 2009, la Sicafi possédait 92 immeubles sur 50 sites, avec une surface bâtie de plus de 120 826 m² et 1042 baux. La juste valeur du portefeuille immobilier ², déterminée sur base du rapport d'évaluation de l'expert immobilier de la Sicafi, Winssinger & Associés, s'élevait à € 209,5 millions, par rapport à € 182,4 millions au 30 juin 2008 et à € 198,1 millions au 31 décembre 2008. Quant à la valeur d'Investissement du portefeuille immobilier, elle s'élevait à € 229 millions, par rapport à € 201 millions au 30 juin 2008 et à € 218,1 millions au 31 décembre 2008.

A la même date, le portefeuille se ventilait de la manière suivante :

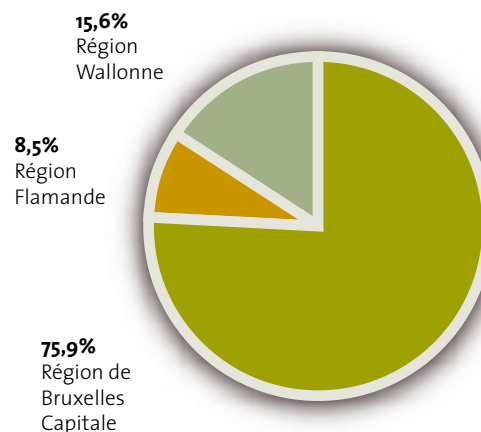


Le portefeuille est investi à raison de 79,7% en immeubles d'habitation situés en Belgique, ce qui représente un pourcentage largement supérieur

¹ Sur base de la juste valeur au 30 juin 2009.

² Hors immeubles destinés à la vente et hors projets de développement.

aux 60% requis par la législation fiscale pour être reconnue comme Sicafi résidentielle, seul type de Sicafi bénéficiant de l'exonération du précompte mobilier sur les dividendes.

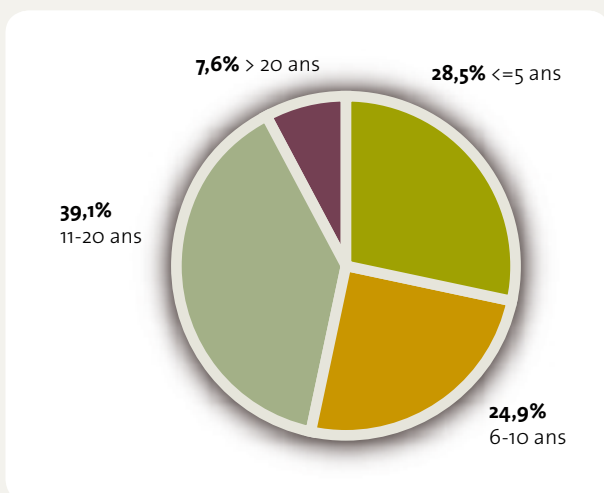


Par ailleurs, aucun ensemble immobilier ne dépasse le plafond réglementaire de 20% en matière de diversification du risque.

Suite à la transaction VOP réalisée au mois de mai 2008, mais qui s'est concrétisée par l'intégration progressive des quatre phases du complexe Lambermont entre juin 2008 et juin 2009 ³, le portefeuille d'immeubles est à présent situé pour 75,9% dans la Région de Bruxelles Capitale, région retenue par la Sicafi comme zone d'investissement prioritaire, en raison de la grande liquidité de son marché et des perspectives de plus-values significatives à moyen et long terme.

³ Voir Rapport financier annuel 2008, page 15 e.s. Les phases ont été réceptionnées provisoirement aux dates suivantes : phase A : le 30 juin 2008, phase B : le 30 novembre 2008, phase C : le 31 mai 2009 et phase D le 30 juin 2009.

Classés par catégorie d'âge, les immeubles ayant 10 ans d'âge ou moins représentent 53,3% du portefeuille, ceux qui ont bénéficié d'une rénovation significative étant repris à l'année de cette rénovation.



Ce portefeuille a ainsi atteint une taille et une maturité qui donnent aujourd'hui à la Sicafi la possibilité de continuer à profiter, comme au cours des deux précédents exercices, des conditions du marché, certes plus difficiles, pour engranger de substantielles plus-values, sans pour autant nuire à la politique de croissance qualitative réaffirmée récemment par le Conseil d'administration.

Ainsi, la vente par unités séparées de la Résidence Romanza à Wilrijk s'est poursuivie au cours du semestre écoulé, et les plus-values appréciables qui en découlent, majorées de celle qui a pu être dégagée par la vente d'un magasin à Nieupoort (voir infra), viennent à nouveau renforcer de manière significative le résultat distribuable¹ du premier semestre de l'exercice en cours. Deux appartements et deux emplacements de parking seulement restaient à céder au 30 juin 2009 et ont été vendus sur compromis depuis lors. Pour plus de détail, veuillez vous référer au point 1.2.2. repris ci-dessous.

Le **taux d'occupation**² du portefeuille immobilier pour l'ensemble du premier semestre de l'exercice s'est élevé à 94,26%, contre 96,18% au cours du premier semestre de l'exercice 2008, 96% pour l'ensemble de l'exercice 2008 et 94,18% pour le seul premier trimestre de l'exercice en cours.

Ce taux d'occupation est certes en retrait par rapport à celui de l'exercice 2008, en raison du net retournement conjoncturel intervenu en fin d'année. Il présente toutefois une légère amélioration par rapport à celui du seul premier trimestre 2009. A noter par ailleurs que le taux d'occupation, calculé hors meublés avec services (Résidences du Quartier Européen), s'établirait à 95,45%.

¹ Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon l'A.R. du 21 juin 2006 - article 7 s'élève à € 3 721 783 soit € 1,37 par action (actions en autocontrôle incluses, détenues par Home Invest Management S.A., filiale à 100% d'Home Invest Belgium S.A.).

² Taux moyen sur la période, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées. Calculs hors actifs détenus en vue de la vente (Résidence Romanza) et hors projets de développement.



Détails du Portefeuille Immobilier

Situation des biens immobiliers au 30 juin 2009 ⁽¹⁾	Commune	Année ⁽²⁾
Dénomination		
Région de Bruxelles-Capitale		
Belliard	Bruxelles	1937
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993
Lebeau	Bruxelles	1998
Résidence du Quartier Européen	Bruxelles	1997
Cours Saint Michel	Etterbeek	2001
Erainn	Etterbeek	2001
Yser	Etterbeek	1974
Giotto	Evere	2005
Alliés - Van Haelen	Forest	1999
Belgrade	Forest	1999
Hottat	Ixelles	1991
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992
Charles Woeste (appartements)	Jette	1998
Charles Woeste (commerces)	Jette	1996
Baeck	Molenbeek St Jean	2001
Lemaire	Molenbeek St Jean	1990
La Toque d'Argent	Molenbeek St Jean	1990
Sippelberg	Molenbeek St Jean	2003
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	1997
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	2002
Lambermont	Schaerbeek	2008
Milcamps	Schaerbeek	1990
Clos Saint-Georges	Uccle	1988
Decroly	Uccle	1995
Melkriek	Uccle	1998
Montana - Tamaris	Uccle	1996
Ryckmans	Uccle	1990
Winston Churchill	Uccle	2006
Les Erables	Woluwé St Lambert	2001
Les Mélèzes	Woluwé St Lambert	1995
Voisin	Woluwé St Pierre	1996
Région flamande		
Nieuwpoort (commerces)	Nieuwpoort	1997
Grote Markt	Sint Niklaas	2004
Cederdreef	Wetteren	1989
Wiezelo	's Gravenwezel	1997
Haverwerf	Mechelen	2002
Région wallonne		
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999
Quai de Compiègne	Huy	1971
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	1995
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	2002
Maransart (terrain)	Lasne	-
Florida	Waterloo	1998
Léopold	Liège	1988
Mont Saint Martin	Liège	1988
Saint Hubert 4	Liège	1988
Saint Hubert 51	Liège	1988
Colombus	Jambes	2007
Total		

(1) Non inclus les immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

(2) Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale.

(3) Loyers bruts annuels en cours au 30/06/2009, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

unités	Surface	Loyers bruts ⁽³⁾	VLE ⁽⁴⁾	Loyers effectifs ⁽⁵⁾	Taux d'occupation ⁽⁶⁾
Nbr	m ²	€	€	€	%
791	88 627	10 729 286	9 397 501	10 073 913	93,7%
18	2 256	323 299	264 636	315 299	94,6%
25	3 275	420 332	402 192	406 532	93,9%
12	1 153	259 696	171 742	249 456	97,3%
50	4 290	506 348	488 337	371 222	72,7%
32	3 438	478 793	414 224	473 993	96,1%
12	1 252	182 971	176 695	182 971	100,0%
15	1 961	305 840	233 662	304 840	100,0%
85	8 647	1 179 409	1 006 000	1 152 409	96,0%
35	4 189	363 646	343 575	363 646	99,1%
1	1 368	0	0	0	100,0%
13	1 230	112 000	112 640	112 000	100,0%
28	3 552	476 459	386 089	461 577	96,1%
92	5 091	499 743	412 762	491 704	97,6%
14	2 995	356 323	286 834	356 328	100,0%
28	2 652	218 294	231 420	218 294	100,0%
1	754	0	0	0	100,0%
1	1 618	183 250	126 889	183 250	100,0%
33	3 290	351 169	342 670	343 669	95,9%
27	2 326	300 339	263 369	294 339	97,4%
26	2 814	353 106	304 869	349 506	97,6%
131	14 110	1 633 169	1 603 155	1 299 841	90,7%
10	680	63 577	63 720	63 577	89,2%
2	380	53 569	47 070	53 569	100,0%
3	545	57 949	54 725	57 949	100,0%
1	1 971	249 637	210 578	249 637	100,0%
7	1 379	201 903	173 015	170 578	92,2%
8	2 196	266 634	230 580	266 634	100,0%
11	1 733	250 005	200 977	250 005	100,0%
24	2 202	326 701	248 691	318 701	84,3%
37	4 357	614 502	472 602	610 502	97,4%
9	923	140 623	123 783	101 887	81,7%
46	9 765	1 188 722	1 111 129	1 148 436	97,2%
5	815	121 489	116 870	121 489	100,0%
17	2 752	372 089	315 201	369 089	98,2%
6	1 342	85 888	98 845	74 532	86,8%
14	1 457	189 198	165 535	163 269	91,9%
4	3 399	420 058	414 678	420 058	100,0%
205	22 434	2 544 266	2 185 284	2 409 215	95,1%
1	4 140	326 373	160 000	326 373	100,0%
7	1 198	156 271	136 997	155 071	98,8%
1	2 479	173 530	168 572	173 530	100,0%
50	1 880	251 961	215 757	251 961	100,0%
12	2 552	593 668	511 017	593 668	100,0%
-	-	0	0	0	-
6	1 760	164 170	158 400	164 170	97,5%
53	3 080	319 310	303 580	245 655	80,8%
6	335	36 775	35 635	23 300	68,4%
14	910	83 263	89 750	82 929	96,4%
4	360	40 098	42 480	22 986	69,4%
51	3 740	398 847	363 096	369 572	91,7%
1 042	120 826	14 462 274	12 693 914	13 631 564	94,3%

(4) Valeur locative estimée par l'expert indépendant.

(5) Loyer brut en cours au 30 juin 2009, annualisé.

(6) Taux moyen sur l'exercice 2009, garanties locatives comprises.

1.2. Activités et faits marquants du premier semestre de l'exercice

1.2.1. Comme déjà annoncé antérieurement ¹, Home Invest Belgium a procédé en date du 12 février dernier à la signature des conventions définitives avec les groupes Nexity et Pierre & Vacances concernant le projet de développement d'une résidence hôtelière de 109 chambres et la rénovation en 6 appartements d'une ancienne maison de maître. Ce projet est situé à Bruxelles, à l'angle des rues de l'Industrie et Belliard, en marge du quartier européen. La conclusion de cette transaction n'a pas d'effet notable sur les résultats du semestre sous revue.

Dans le courant du deuxième trimestre, les permis d'urbanisme et d'environnement ont été obtenus et les autres conditions suspensives sont en passe d'être toutes levées ². Pour rappel, la résidence hôtelière sera exploitée par Orion, filiale spécialisée du groupe Pierre & Vacances, dans le cadre d'une convention d'usufruit, non résiliable, d'une durée de 15 ans, les engagements d'Orion envers Home Invest Belgium étant cautionnés solidairement par le groupe Pierre & Vacances.

¹ Voir Rapport financier annuel 2008 page 26.

² L'acquisition de la S.A. Belliard 21, propriétaire du terrain et des constructions existantes, est prévue pour fin août ou septembre 2009 (voir page 26 du Rapport financier annuel 2008).

1.2.2. La vente des appartements et garages de l'immeuble Résidence Romanza à Wilrijk s'est par ailleurs poursuivie avec le même succès que précédemment ; trois compromis ont ainsi été signés au cours du premier semestre, à un niveau de prix inchangé, tandis que les deux derniers appartements et les deux derniers parkings ont été vendus sur compromis depuis lors.

Home Invest Belgium a par ailleurs saisi une réelle opportunité de plus-value, en procédant à la vente d'un commerce sis Albertlaan 208 à Nieuport à son exploitant, dégageant par cette seule transaction une plus-value nette réalisée de € 0,2 million.

Ainsi, les différentes ventes du premier semestre ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée qui totalise € 0,4 million, montant qui vient renforcer de manière appréciable le résultat distribuable ³ de la période.

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier les plus values réalisées par rapport à la fois à la dernière juste valeur et par rapport à la valeur d'acquisition initiale des biens vendus.

³ Sur base consolidée.

En €	Prix de vente - frais de transaction	Valeur d'acquisition augmentée des investissements	Plus value nette réalisée	Plus value nette réalisée en % par rapport à la valeur initiale d'acquisition augmentée des investissements	Dernière juste valeur	Plus value nette réalisée en % par rapport à la dernière juste valeur
Résidence Romanza	521 094	291 491	229 602	78,77%	405 977	28,36%
Nieuport	385 000	166 830	218 170	130,77%	167 102	130,40%

Pour la troisième année consécutive, et malgré le net retournement conjoncturel et immobilier, les ventes effectivement réalisées font une nouvelle fois apparaître l'importance des plus-values pouvant être

dégagées par un investissement résidentiel de qualité, opéré au bon moment, combiné à un arbitrage piloté avec professionnalisme et sélectivité.

1.2.3. Comme annoncé dans le Rapport financier annuel 2008 le Comité d'audit a été installé le 8 avril dernier ¹, fonction jusqu'ici exercée par le Conseil d'administration dans son ensemble. Il est présidé par

Ghislaine Darquennes, administrateur, et se compose de Michel Pleeck, Président, Guillaume Botermans et Guy van Wymersch-Moons, administrateurs.

Quant au Management Exécutif de la Sicafi, exercé aujourd'hui par le seul Administrateur délégué Xavier Mertens, un dossier complet est en préparation en vue de son élargissement à Jean-Luc Colson, Finance Manager, et à Marc Coppieters, Portfolio Manager ². Ce dossier sera introduit en vue de répondre aux dispositions de la loi du 20 juillet 2004 et plus particulièrement celles reprises à son article 38 (Direction effective).

1.2.4. Par ailleurs, la construction de l'immeuble Lambermont a pu être finalisée par la réception provisoire du Bloc C en date du 31 mai 2009 et celle du Bloc D, le dernier, en date du 30 juin 2009, entraînant la prise en jouissance de 109 111 nouvelles actions de catégorie B dès le 1er juin 2009 et celle de 12 177 nouvelles actions de catégorie B dès le 1er juillet 2009.

Compte tenu du fait que ces réceptions provisoires sont intervenues en fin de semestre, l'incidence sur les résultats du semestre est négligeable: les quelques locations générant des revenus locatifs ont été compensées par les honoraires payés aux agents immobiliers pour la commercialisation des appartements.

Ainsi se termine, en avance par rapport au calendrier initialement prévu, l'intégration de ce complexe dans le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, avec ses 126 nouveaux appartements, deux bibliothèques communales et une crèche ainsi que 227 m² de bureaux. Au 15 août 2009, des baux étaient signés pour quelque 70% des appartements du Bloc C et pour aucun appartement du Bloc D, et ce à un niveau de loyer légèrement supérieur aux prévisions de départ, tandis que les deux bibliothèques communales

¹ Pour plus de détails, voir le Rapport financier annuel 2008, pages 113 et 114.

² Pour plus d'informations, voir Rapport financier annuel 2008, pages 115 et 116.

et la crèche font l'objet de baux d'une durée fixe de 25 ans ³. Rappelons que Home Invest Belgium bénéficie de solides garanties locatives relatives à cet immeuble ⁴.

1.2.5. A relever aussi la conclusion, le 22 juin dernier, d'un bail emphytéotique d'une durée de 27 ans avec Senior Living Group, spécialisé dans l'exploitation de maisons de repos et de résidences-services.

Il concerne la maison de repos « La Toque d'Argent » située à Molenbeek-Saint-Jean, le précédent locataire ayant reçu son renon. Cette opération négociée depuis de nombreux mois permet à la Sicafi d'enregistrer une augmentation significative du loyer perçu (+ 42%), et partant, une hausse très sensible de la juste valeur de cette résidence qui s'élève à € 2,6 millions au 30 juin 2009 par rapport à € 1,5 million au 31 mars 2009.

1.2.6. Rappelons enfin que, comme annoncé précédemment ⁵, la S.A. Les Erables Invest et la S.P.R.L. ERIV Mechelen, respectivement filiales à 75,06% et à 100% de Home Invest Belgium, ont fait l'objet d'une fusion par absorption au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mai 2009.

La fusion par absorption de la S.A. Les Erables Invest a eu pour effet une augmentation des fonds propres consolidés de Home Invest Belgium de € 1,2 million, tandis que 25 165 actions nouvelles Home Invest Belgium ont été émises à cette occasion, avec droit au dividende depuis le 1er janvier 2009. La fusion par absorption de la S.P.R.L. ERIV Mechelen, en revanche, n'a eu d'effet ni sur les fonds propres consolidés, ni sur le nombre d'actions Home Invest Belgium, 100% des titres étant déjà détenus par la sicafi.

1.2.7. Il n'y a pas eu de transactions avec des parties liées au cours du semestre sous revue (cfr. Article 13 de l'A.R. du 14/11/07).

³ Échéances respectives : le 28/02/2032 pour la bibliothèque communale néerlandophone et la crèche ; le 28/02/2034 pour la bibliothèque communale francophone.

⁴ Voir le Rapport financier annuel 2008, page 15.

⁵ Voir le communiqué de presse du 6 mars 2009.

1.2.8. Prise en considération des critères sociaux, environnementaux et éthiques (cfr : art. 76 de la Loi du 20 juillet 2004)

Comme par le passé, Home Invest Belgium a continué à porter une attention particulière, tant au niveau de son Conseil d'administration qu'au niveau de son Management exécutif, aux critères sociaux, environnementaux et éthiques dans ses décisions relatives à la gestion des ressources financières ainsi qu'à l'exercice des droits liés aux titres en portefeuille. Ainsi, en vue d'assurer une performance énergétique de niveau supérieur dans un de ses immeubles-phare, Home Invest Belgium s'est attachée à installer des chaudières à condensation dans le projet Lambermont, le surcoût étant d'ailleurs partiellement subsidié.

1.3. Etat du marché immobilier résidentiel ¹

« Ces dernières années, si la tendance des prix de l'immobilier restait à la hausse, cette progression allait en déclinant. C'est ce que suggèrent les chiffres annuels : en 2008, les maisons d'habitation ordinaires ont vu leurs prix croître de près de 5%, contre 10% en 2007. L'augmentation était de près de 2% pour les villas – légèrement plus chères – contre 8% en 2008.

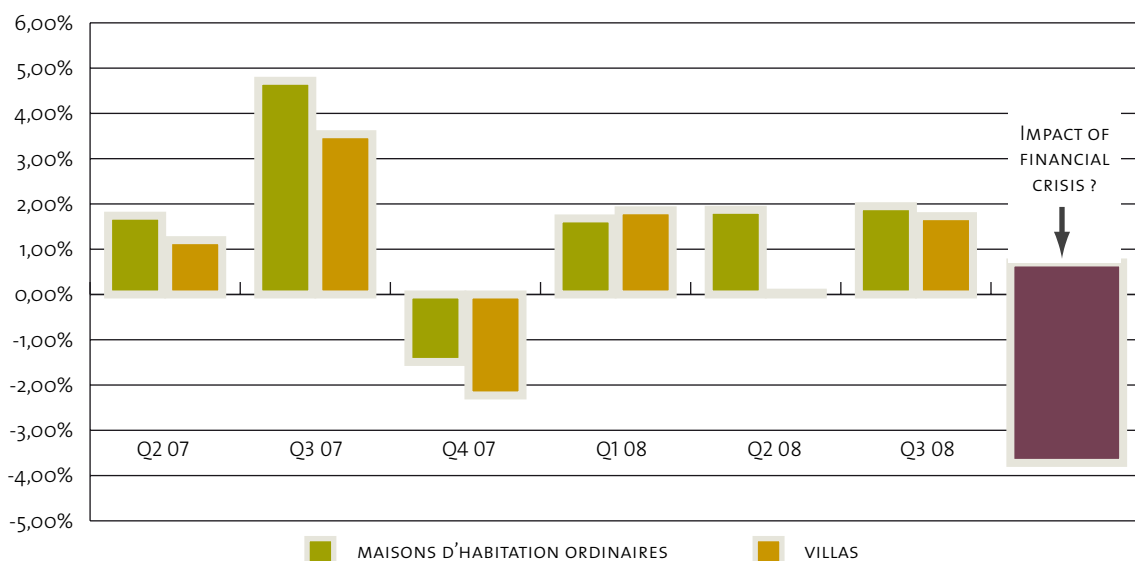
A la moitié de l'année 2009, près d'un an après la crise boursière de 2008, c'est désormais l'impact de cette dernière sur l'économie réelle qui inquiète. En effet, les vagues de licenciements successives, en cours ou encore à venir, auront très certainement pour effet une détérioration significative de la confiance des ménages. Dans ce contexte, les projets d'acquisition, de rénovation ou de déménagement sont bien souvent retardés, voire annulés, parfois au profit du marché locatif.

Nous anticipons donc une diminution des prix de l'immobilier durant cette première partie de l'année 2009. Une étude des prix trimestriels s'imposait à cet effet. L'analyse des chiffres définitifs ² de 2008 montre que les prix moyens des logements ont continué à croître pendant les trois premiers trimestres mais ont commencé à diminuer à partir du quatrième trimestre.

1 Extrait du Rapport d'évaluation de Winssinger & Associés.

2 source : SPF Economie.

VARIATION TRIMESTRIELLE DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE (SOURCE : SPF ECONOMIE (2009), DTZ (2009))



Néanmoins, il est encore impossible d'affirmer de manière définitive qu'il s'agit ici des diminutions des prix annoncées à la suite de la crise économique. En effet, il faut tenir compte du fait que les prix calculés se basent sur la date de l'acte et non sur celle du compromis. Entre ces deux dates, il y a un écart de quatre mois au maximum. Les prix moyens du quatrième trimestre concernent donc partiellement des compromis de vente conclus au troisième trimestre, voire vers la fin du deuxième trimestre.

...

Conclusion :

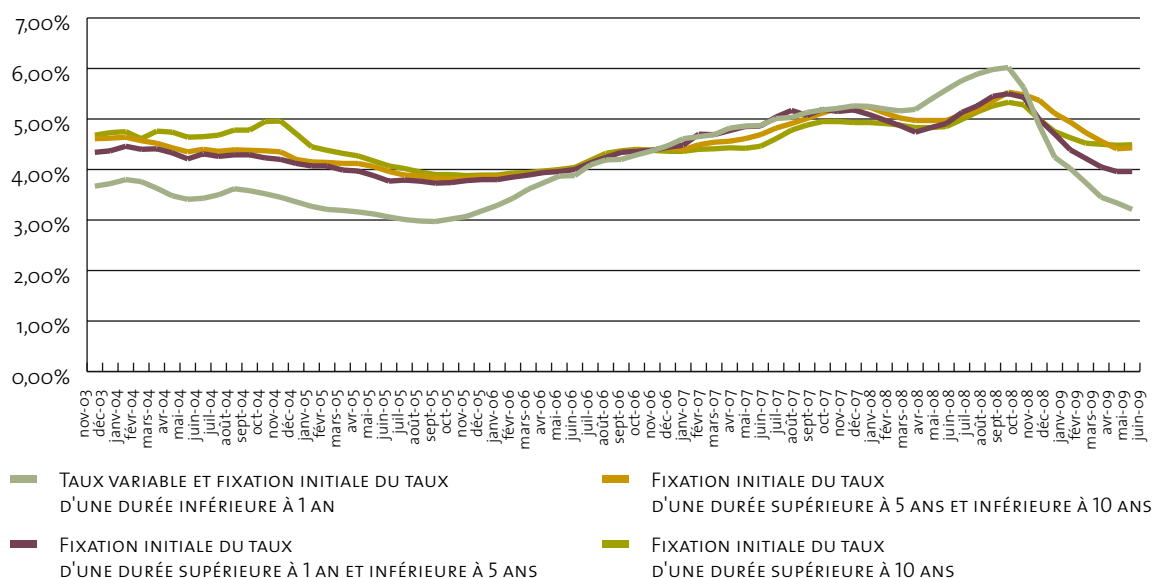
On ne peut encore affirmer que la baisse des prix observée à partir du quatrième trimestre 2008 soit structurelle. Il faudra attendre les chiffres définitifs des premiers trimestres de 2009 pour obtenir une réponse définitive.

Toutefois, le marché belge reste toujours mieux protégé d'une correction sévère des prix que la plupart de ses voisins européens. Le marché belge a su garder des bases saines durant la période de croissance, et a ainsi pu éviter le phénomène de bulle immobilière qui s'est manifesté ailleurs en Europe.

En outre, le statut de valeur refuge de l'immobilier, assimilé dans certains cas à de l'épargne à long terme, est de nature à soutenir la demande, principalement pour des biens d'investissement.

Enfin, les importantes diminutions des taux directeurs décidées par la BCE pourraient être répercutées par les banques à travers une diminution des taux d'emprunts hypothécaires, lesquels pourraient dès lors devenir plus favorables dans le chef de candidats-acquéreurs.

EVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT (%) (SOURCE: BNB (2009), DTZ (2009))



Ces éléments pourraient donc amortir quelque peu la baisse attendue des prix de l'immobilier. Celle-ci devrait différer selon les segments et les catégories de biens envisagés.

Par exemple, nous continuons de penser que le segment des maisons unifamiliales de catégorie haut-de-gamme, le plus souvent construites par la

génération de baby-boomers pendant les années '70 et '80 paraît la plus exposée à une baisse plus importante de valeur.

A l'inverse, les immeubles de rapport pourraient mieux résister en raison d'une reprise possible du marché locatif. »

1.4. Conclusions de l'expert

« Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 30 juin 2009

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SICAFI HOME INVEST BELGIUM à la date du **30 juin 2009**.

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

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

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

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

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

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10% en Région flamande et à 12,50% en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5% si cette valeur est supérieure à 2 500 000 EUR, et les frais de mutation complets, aux taux précités de 10% et de 12,5%, si leur Valeur d'Investissement est inférieure à 2 500 000 EUR.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne en effet un taux moyen de coûts de transaction de 2,5% pour les immeubles vendus en bloc d'une valeur d'investissement de plus de 2 500 000 EUR.

Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%.

Lors de notre analyse du portefeuille, nous avons relevé les points suivants :

- 1) le patrimoine est constitué de 90,01% d'immeubles résidentiels, dont 2,81% de maisons de repos, de 7,66% de superficies commerciales et de 2,32% de surfaces de bureaux.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 30 juin 2009 est de 94,67%.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 13,82% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au **30 juin 2009** s'élève à **EUR 229 302 847** (deux-cent-vingt-neuf millions trois-cent-deux mille huit-cent-quarante-sept euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 30 juin 2009 correspondant à la Juste Valeur ('fair value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **EUR 209 708 169** (deux-cent-neuf millions sept-cent-huit mille cent-soixante-neuf euros).

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

Bruxelles, le 14 août 2009
WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Benoît FORGEUR
Philippe WINSSINGER »

1.5. Événements postérieurs à la clôture du premier semestre de l'exercice

1.5.1. A relever d'une part la signature des compromis de vente relatifs aux deux derniers appartements et deux derniers parkings de la Résidence Romanza à Wilrijk, relatée plus haut sub 1.2.2., ce qui met un terme final à la revente à la pièce de cet immeuble de 20 appartements et de 20 garages.

Globalement, ce programme de vente, étalé sur 2 ans, aura permis de dégager un prix de vente net ¹ de € 3,3 millions, par rapport au montant de € 2,0 millions investi en 1999 (majoré des investissements activés dans l'intervalle pour € 18 617), soit une plus-value totalisant 67% sur une période de +/- 9 ans en moyenne. Cette opération de revente à la pièce, et l'ampleur des plus-values qu'elle a permis de dégager après une période d'investissement de durée relativement longue, constitue une excellente illustration du succès de la stratégie d'investissement arrêtée par le Conseil d'administration de la société, à savoir les immeubles résidentiels de moyen/haut de gamme dans des localisations de premier choix.

¹ Après commissions d'agence.

1.5.2. Par ailleurs, le Conseil d'administration a décidé le 19 août dernier de procéder à la mise en vente, unité par unité, des terrains à bâtir à Maransart et des immeubles à appartements Hottat et Milcamps ², ventes déjà annoncées dans les prévisions établies pour l'exercice (voir le Rapport financier annuel 2008, page 103).

1.6. Perspectives pour l'exercice 2009

Sauf événements imprévus, le Conseil maintient aujourd'hui son estimation de dividende de € 2,43 par action pour l'ensemble de l'exercice 2009, en hausse de 3% par rapport à € 2,36 par action l'an passé, et cela à un nombre moyen d'actions ayant jouissance entière qui sera lui-même en augmentation de près de 9% et ce nonobstant un contexte d'inflation nulle.

Conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007, il est précisé que les risques fondamentaux auxquels est confrontée l'entreprise pour le restant de l'exercice demeurent ceux décrits en tête du Rapport financier annuel de l'exercice 2008 et que les mesures identifiées pour les maîtriser au mieux sont appliquées avec vigilance.

Les incertitudes actuelles liées à l'évolution de la conjoncture économique, aux marchés boursiers et, dans une moindre mesure, immobiliers, aux disponibilités de financement et à la solvabilité des contreparties pourraient rendre nécessaire l'évaluation de risques inédits ou aujourd'hui improbables ainsi que la mise en oeuvre rapide de mesures correctrices non définies à ce jour. Le cas échéant, Home Invest Belgium sera attentive à identifier et circonscrire ces nouveaux risques et appliquera les actions adéquates afin de limiter les effets défavorables pour l'entreprise et ses actionnaires.

² Pour ce qui concerne les unités de ces deux immeubles, Home Invest Belgium vendra chaque fois le droit d'emphytéose de +/- 64 ans, tandis que VOP interviendra pour vendre les droits de propriété résiduels. La plus-value réalisée sera attribuée à VOP en contrepartie des dits droits de propriété résiduels.

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ABREGES

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 dans les états financiers annuels clôturés au 31 décembre 2008.

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

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

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

2.1. Compte de résultats consolidés au 30 juin 2009

Comparés aux résultats du 1er semestre 2008 et ceux de l'ensemble de l'exercice 2008, les principaux résultats du 1er semestre de l'exercice en cours s'établissent comme suit :



COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)	01/01/2009 - 30/06/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 30/06/2008
I. Revenus locatifs	6 778 895	11 892 750	5 560 455
III. Charges relatives à la location	-125 007	-202 278	-55 957
RESULTAT LOCATIF NET	6 653 888	11 690 472	5 504 498
IV. Récupération de charges immobilières	51 526	89 357	12 467
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	52 529	345 292	48 739
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-495 573	-1 099 312	-368 144
RESULTAT IMMOBILIER	6 262 370	11 025 810	5 197 561
IX. Frais techniques	-676 735	-1 091 005	-531 766
X. Frais commerciaux	-233 198	-373 367	-144 772
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-28 631	-75 260	-25 673
XII. Frais de gestion immobilière	-716 613	-1 217 362	-601 093
(+/-) Charges immobilières	-1 655 177	-2 756 994	-1 303 303
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4 607 193	8 268 815	3 894 258
XIV. Frais généraux de la société	-345 416	-450 420	-263 256
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (A)	4 261 777	7 818 395	3 631 003
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (B)	447 772	845 247	621 253
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (C)	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (D)	-325 777	-1 334 719	3 042 785
RESULTAT D'EXPLOITATION (E)	4 383 773	7 328 923	7 295 041
XIX. Revenus financiers	98 114	527 827	242 757
XX. Charges d'intérêts	-1 066 818	-2 469 640	-1 205 061
XXI. Autres charges financières	-189 152	-77 477	-60 587
(+/-) Résultat financier	-1 157 857	-2 019 290	-1 022 891
RESULTAT AVANT IMPOT (F)	3 225 916	5 309 633	6 272 150
XXII. Impôt des sociétés	-6 249	-21 007	-6 033
XXIII. Exit Tax	0	-15 257	-15 257
(+/-) Impôts	-6 249	-36 264	-21 290
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE (G)	3 219 667	5 273 369	6 250 860
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action	1,19	2,13	2,61
Résultat net courant =((G) - (B) - (C) - (D))	3 097 671	5 762 841	2 586 822
Résultat net courant par action	1,14	2,33	1,08
Résultat sur portefeuille =((B) + (C) + (D))	121 996	-489 472	3 664 038
Résultat sur portefeuille par action	0,04	-0,20	1,53
Résultat distribuable ⁽⁶⁾	3 813 210	6 751 726	3 239 948
Résultat distribuable par action	1,41	2,73	1,35
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine	2 712 527 ⁽¹⁾	2 475 725	2 394 833
Nombre d'actions en fin de période	2 815 630 ⁽²⁾	2 790 465	2 790 465
Dividende proposé ⁽⁷⁾	2,43	2,36	2,36
Marge d'exploitation ⁽³⁾	68,05%	70,91%	69,86%
Marge opérationnelle avant impôt ⁽⁴⁾	49,56%	52,60%	50,18%
Marge nette courante ⁽⁵⁾	49,46%	52,27%	49,77%
Autres éléments du résultat complet :			
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-825 802	-2 501 435	612 282
Résultat complet attribuable aux propriétaires de la société mère ⁽⁸⁾	2 393 865	2 771 934	6 863 142
Résultat complet attribuable aux propriétaires de la société mère, par action	0,88	1,12	2,87

(1) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance est corrigée pour tenir compte des 109 111 actions ayant jouissance à partir du 1er juin 2009 au prorata et les 12 177 actions ayant jouissance à partir du 1^{er} juillet 2009 en déduction.

(2) Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542 duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, Alinéa 20); nous obtenons donc 2 815 630 actions en fin de période.

(3) Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(4) Résultat avant impôts - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(5) Résultat net de l'exercice - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

(6) Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon l'A.R. du 21 juin 2006 - article 7 s'élève à € 3 721 783 soit € 1,37 par action (actions en autocontrôle incluses).

Au 30 juin 2008, il s'élevait à € 3 296 551 soit € 1,37 par action. Toutes les autres références au résultat distribuable dans le présent communiqué ont trait au résultat distribuable sur base consolidée.

(7) Le dividende est déterminé sur base du résultat statutaire.

(8) Il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

Le *résultat locatif net* progresse de 20,9% par rapport au premier semestre 2008, tandis que le résultat immobilier s'apprécie de 20,5%.

Les *charges immobilières* ont augmenté de 27% par rapport au premier semestre 2008, sous l'influence principalement des frais techniques, en croissance de 27,3%, et des frais commerciaux, en croissance de 61,1%, en raison de la hausse significative des frais d'avocat et des commissions d'agence.

Les *frais généraux* sont en augmentation (+31%) par rapport au premier semestre 2008, principalement en raison de la hausse des frais de publication financière, qui passent de € 0,09 million à € 0,16 million.

Le *résultat d'exploitation* avant résultat sur portefeuille s'élève ainsi à € 4,3 millions par rapport à € 3,6 millions il y a un an, ce qui représente une croissance de 17,4%.

Dans un contexte d'inflation nulle et de taux d'occupation légèrement plus bas - deux facteurs dûment anticipés lors de l'établissement des prévisions pour l'année en cours -, la marge d'exploitation ¹ diminue légèrement, à 68,1% contre 69,9% au premier semestre 2008.

Le *résultat sur vente d'immeubles de placement* s'élève à € 0,4 million, contre € 0,6 million il y a un an. Comme indiqué ci-avant, il correspond à la plus-value effectivement réalisée sur la vente de 3 appartements et 3 parkings supplémentaires dans la Résidence Romanza à Wilrijk et à celle dérogée par la vente du magasin à Nieuport.

La *variation de la juste valeur des immeubles de placement* s'élève à € -0,3 million, par rapport au montant de € +3 millions réalisé au premier semestre 2008, avant le retournement conjoncturel intervenu en fin d'exercice. Cette variation négative (latente) représente près des trois quarts du résultat sur vente d'immeubles, mais seulement 7,4% du résultat d'exploitation et 10,1% du résultat net.

Le *résultat d'exploitation* s'élève à € 4,4 millions par rapport à € 7,3 millions au 30 juin 2008, ce

¹ *Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille : Résultat immobilier.*

dernier chiffre étant influencé favorablement par les € 3 millions de variation positive de la juste valeur des immeubles de placement au premier semestre 2008.

Le *résultat financier* reprend pour la plus grande partie les charges d'intérêts nettes liées au financement du portefeuille immobilier, et pour le solde une variation négative de juste valeur de € 0,2 million sur un IRS callable (voir ci-après la note n° 2 en bas de page). Il s'élève globalement à € -1,2 million par rapport à € -1 million au 30 juin 2008, ce qui représente une augmentation de 13,2%. Rappelons que la quasi totalité de l'endettement de la Sicafi est couvert par des instruments de couverture de taux dont la plus grande partie vient à échéance en 2013 ², voire plus tard.

Le *résultat avant impôts* s'élève à € 3,2 millions par rapport à celui de € 6,3 millions au 30 juin 2008, influencé favorablement par les € 3 millions de variation positive de la juste valeur des immeubles de placement au premier semestre 2008.

Les *impôts* payés au premier semestre sont de € 0,006 million par rapport à € 0,02 million il y a un an.

Le *résultat net* se monte ainsi à € 3,2 millions, contre € 6,3 millions il y a douze mois, ce dernier chiffre intégrant lui aussi les € 3 millions de variation positive de la juste valeur des immeubles de placement au premier semestre 2008.

Le *résultat net courant* ³ s'élève à € 3,1 millions par rapport à € 2,6 millions au 30 juin 2008, en hausse de 19,8%, et ce malgré la comptabilisation de la moins-value (latente) de € 0,2 million sur l'IRS callable évoquée ci-dessus. Par action, il se chiffre à € 1,14 par rapport à € 1,08 pour le premier semestre, de l'exercice écoulé, en croissance de 5,7% et ce nonobstant une hausse du nombre moyen d'actions à rémunérer de 13,3%.

² Voir Rapport financier annuel 2008, page 90. En date du 16 juin 2009 Home Invest Belgium a signé avec la Banque DEXIA un IRS de 10 ans, pour la somme de € 15 millions, résiliable annuellement par DEXIA après une période fixe de 5 ans. La variation négative de la juste valeur de cet instrument de couverture a été comptabilisée en compte de résultats à concurrence de € 0,2 million.

³ Le résultat net courant est égal au résultat net de la période, déduction faite du résultat sur portefeuille (lignes XVI, XVII et XVIII du compte de résultats).

2.2. Bilan consolidé au 30 juin 2009

BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)		01/01/2009 - 30/06/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 30/06/2008
ACTIF				
I.	Actifs non courants	211 637 196	209 324 419	200 057 144
	B. Immobilisations incorporelles	2 178	3 896	6 195
	C. Immeubles de placement	210 013 950	207 687 474	197 102 845
	E. Autres immobilisations corporelles	64 826	81 035	77 194
	F. Actifs financiers non courants	95 522	91 293	1 328 917
	G. Créances de location financement	1 460 721	1 460 721	1 541 993
II.	Actifs courants	4 845 994	5 101 577	5 789 212
	A. Actifs détenus en vue de la vente	235 218	641 195	1 067 359
	C. Créances de location financement	58 710	81 273	55 580
	D. Créances commerciales	1 187 061	774 446	1 195 752
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 165 790	1 995 627	2 007 099
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 090 458	1 543 240	1 353 269
	G. Comptes de régularisation	108 756	65 797	110 152
TOTAL DE L'ACTIF		216 483 190	214 425 996	205 846 356
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		144 743 001	147 090 631	151 280 360
	A. Capital	70 946 880	69 730 907	69 730 907
	B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664	19 093 664
	C. Actions propres rachetées (-)	-757 323	-757 323	-757 323
	D. Réserves	70 046 346	70 535 113	74 050 161
	E. Résultat			
	E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	4 321 403	3 556 025	3 556 025
	E.2. Résultat de l'exercice en cours ⁽²⁾	3 545 443	6 608 088	3 208 076
	F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-19 577 963	-19 626 194	-18 665 219
	G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-2 875 450	-2 049 649	1 064 069
PASSIFS		71 740 189	67 335 365	54 565 996
I.	Passifs non courants	68 556 650	63 660 057	51 447 267
	B. Dettes financières non courantes	65 453 012	61 546 093	51 204 997
	C. Autres passifs financiers non courants	3 103 638	2 113 964	242 270
II.	Passifs courants	3 183 539	3 675 308	3 118 729
	B. Dettes financières courantes	581 138	494 355	431 990
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 569 801	1 641 540	1 670 206
	E. Autres passifs courants	253 652	1 319 867	455 973
	F. Comptes de régularisation	778 948	219 546	560 561
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		216 483 190	214 425 996	205 846 356
	Nombre d'actions en fin de période ⁽¹⁾	2 815 630	2 790 465	2 790 465
	Valeur nette d'inventaire	144 743 001	147 090 631	151 280 360
	Valeur nette d'inventaire par action	51,41	52,71	54,21
	Endettement selon A.R. du 21 juin 2006	67 857 604	65 001 855	53 763 165
	Taux d'endettement	31,35%	30,31%	26,12%
<i>(1) Le nombre d'action total en circulation est de 2 828 542 duquel, il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, Alinéa 20).</i>				
<i>(2) La rubrique E.2. est calculée sur base du résultat net du compte de résultat diminué de la rubrique XVIII «Variation de la juste valeur des immeubles de placement».</i>				

A l'*actif* du bilan, relevons principalement parmi les actifs non courants la rubrique Immeubles de placement, qui reprend la juste valeur du portefeuille immobilier de placement de Home Invest Belgium, en croissance de 14,8%, et les Projets de développement dans lesquels seul le terrain à bâtir à la Rue Jourdan à Saint-Gilles est comptabilisé.

Les actifs courants comprennent, sous la rubrique des actifs détenus en vue de la vente, les deux appartements et deux garages à vendre dans l'immeuble Résidence Romanza à Wilrijk, pour la juste valeur de € 0,2 million. Rappelons que depuis la clôture du semestre ces unités restantes ont, elles aussi, été vendues (voir supra, sub 1.3.1)

Le *passif* se caractérise par une augmentation du capital social, à concurrence de € 1,2 million (fusion avec la S.A. Les Erables Invest le 29 mai 2009), et au niveau de l'ensemble des fonds propres, par une baisse de 4,3% par rapport à la situation au 30 juin 2008 et de 1,6% par rapport à la situation au 31 décembre 2008 ¹.

Cette diminution s'explique par les facteurs suivants :

- d'abord par la variation négative de la juste valeur des immeubles du portefeuille immobilier entre le 30 juin 2008 et le 30 juin 2009, à concurrence de € 4 millions
- ensuite par l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, rubrique (négative) qui passe de € - 18,7 millions au 30 juin 2008 à € -19,6 millions au 30 juin 2009,
- et enfin par la variation négative elle aussi, de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (instruments de couverture) qui passe de € +1,1 million au 30 juin 2008 à € -2,9 millions au 30 juin 2009.

¹ A noter toutefois que les fonds propres au 31 décembre 2008 comprennent la totalité des résultats de l'exercice 2008, dividende inclus conformément aux normes IAS-IFRS

Au 30 juin 2009, le **taux d'endettement** de Home Invest Belgium s'élevait à 31,35%, très largement inférieur au plafond légal de 65%, ce qui constitue un avantage précieux dans le contexte actuel de crise économique internationale et de resserrement du crédit auxquels les acteurs économiques sont confrontés, notamment dans le secteur de l'immobilier. Par ailleurs, la capacité d'endettement complémentaire reste de son côté proche de € 200 millions, et de € 73 millions pour un taux d'endettement ne dépassant pas les 50%, qui constitue le plafond arrêté par le Conseil d'administration.

Sur base de la juste valeur des immeubles de placement, telle qu'elle résulte du rapport de l'expert immobilier, et compte tenu du résultat accumulé au cours du semestre écoulé, la **valeur nette d'inventaire** de l'action Home Invest Belgium au 30 juin 2009 se chiffre à € 51,41, certes en diminution de 5,2% par rapport à celle au 30 juin 2008 (€ 54,21 ²) et de 2,5% par rapport à celle au 31 décembre 2008 (€ 52,71), ce dernier chiffre comprenant toutefois le résultat de la totalité de l'exercice 2008. Elle présente néanmoins une croissance de 1,7% par rapport à la situation à la fin du premier trimestre 2009.

La valeur nette d'inventaire au 30 juin 2009 tient par ailleurs compte d'un nombre d'actions en augmentation de 0,9% par rapport au 30 juin 2008, passant de 2 790 465 à 2 815 630 ³.

² Après élimination des 12 912 actions détenues en autocontrôle à cette date.

³ Après élimination des 12 912 actions détenues en autocontrôle à cette date.

2.3. Flux de trésorerie

En €	30/06/2009	30/06/2008
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	1 543 240	605 755
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	3 086 868	3 712 022
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	4 383 773	7 295 041
Intérêts reçus	98 114	242 757
Intérêts payés	-1 255 970	-1 265 648
Impôts	-6 249	-21 290
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-104 069	-3 648 182
Variation du besoin en fonds de roulement	-28 730	1 109 344
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-1 921 683	-1 541 570
Immeubles de placement – investissements activés	-674 735	32 152
Désinvestissements	906 094	1 529 515
Projets de développement	-2 144 620	-3 099 179
Autres immobilisations corporelles	0	-2 459
Actifs financiers non courants	-8 422	-1 600
3. Cash-flow d'activités de financement	-1 617 967	-1 422 938
Variation des passifs financiers et dettes financières	3 906 919	3 274 997
Variation du capital (+/-)	-30 965	-89 581
Dividende de l'exercice précédent	-5 661 987	-4 608 354
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	168 066	0
Cash-flow total	1 090 458	1 353 269
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	1 090 458	1 353 269



2.4. Variation des fonds propres

En €	A. Capital social	B. Primes d'émission
SOLDE AU 31/12/2007	59 729 001	19 093 664
Transfert		
Apport en nature VOP	10 062 486	
Fusion JBS	29 000	
Variations résultant de la vente d'un immeuble		
Dividende distribué		
Résultat de l'exercice (A)		
Variation de la juste valeur des immeubles (B)		
Variation de la juste valeur des instruments de couverture (C)		
Résultat total de l'exercice (A+B+C)	0	0
Autre augmentation (diminution)	-89 581	
SOLDE AU 30/06/2008	69 730 907	19 093 664
SOLDE AU 31/12/2008	69 730 907	19 093 664
Transfert		
Fusion Les Erables Invest	1 246 938	
Variations résultant de la vente d'un immeuble		
Dividende distribué		
Résultat de l'exercice (A)		
Variation de la juste valeur des immeubles (B)		
Variation de la juste valeur des instruments de couverture (C)		
Résultat total de l'exercice (A+B+C)	0	0
Autre augmentation (diminution)	-30 965	
SOLDE AU 30/06/2009	70 946 880	19 093 664

Les autres augmentations/diminutions concernent les frais liés aux augmentations de capital.

2.5. Information segmentée

Home Invest Belgium, en tant que Sicaf immobilière résidentielle, a choisi de focaliser sa stratégie d'investis-

sement sur l'immobilier résidentiel à part entière (immeubles d'appartements, maisons). Sa stratégie d'investissement est donc largement déterminée en

Segmentation d'activité	Région de Bruxelles Capitale	
	30/06/2009	30/06/2008
Revenus locatifs	5 018 816	3 987 560
Charges relatives à la location	-66 652	-27 371
Charges et revenus relatifs à la gestion	-284 657	-234 534
RESULTAT IMMOBILIER	4 667 507	3 725 655
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3 422 332	2 849 915
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-1 200
Variation de la juste valeur des immeubles	-28 893	1 594 336
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 393 439	4 443 051
Résultat financier	0	0
Impôts	0	0
RESULTAT NET	3 393 439	4 443 051

Segmentation d'activité Chiffres clés ⁽¹⁾	Région de Bruxelles Capitale	
	30/06/2009	30/06/2008
Juste valeur des immeubles de placement	158 915 379	135 830 515
Surface locative des immeubles de placements	88 627	76 558
Nombre d'unités	791	670
Taux d'occupation	93,7%	96,2%

1 Exclut les immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

C. Actions propres	D. Réserves	E.1. Résultats reportés	E.2 Résultat de l'exercice	F. Droits s/ juste valeur	G. Actifs et passifs financiers	CAPITAUX PROPRES
-658 177	49 020 538	2 964 868	5 593 408	-17 363 410	451 787	118 831 678
		607 392	-607 392			0
	21 041 759	-86 380				31 017 865
-99 145		70 145				0
	-483 228			126 499		-356 729
	0		-4 986 016			-4 986 016
	0		3 208 076			3 208 076
	4 471 092			-1 428 308		3 042 785
	0				612 282	612 282
0	4 471 092	0	3 208 076	-1 428 308	612 282	6 863 142
	0					-89 581
-757 323	74 050 161	3 556 025	3 208 076	-18 665 219	1 064 069	151 280 360
-757 323	70 535 113	3 556 025	6 608 088	-19 626 194	-2 049 649	147 090 631
		765 378	-765 378			0
						1 246 938
	-172 067			57 308		-114 759
	0		-5 842 710			-5 842 710
	0		3 545 443			3 545 443
	-316 700			-9 077		-325 777
	0				-825 802	-825 802
0	-316 700	0	3 545 443	-9 077	-825 802	2 393 865
	0					-30 965
-757 323	70 046 346	4 321 403	3 545 443	-19 577 963	-2 875 450	144 743 001

fonction de la localisation géographique des immeubles concernés. La segmentation retenue ci-après est donc basée sur cette localisation géographique.

Région Flamande		Région Wallonne		Corporate		Total	
30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008
576 234	404 652	1 183 846	1 168 243	0	0	6 778 895	5 560 455
104	-483	-33 153	-4 019	-25 307	-24 085	-125 007	-55 957
-25 116	-12 862	-75 303	-54 866	-6 442	-4 675	-391 518	-306 938
551 222	391 307	1 075 390	1 109 359	-31 749	-28 760	6 262 370	5 197 561
446 986	320 198	934 963	913 492	-542 503	-452 602	4 261 777	3 631 003
447 772	622 453	0		0	0	447 772	621 253
-87 040	332 964	-209 844	1 115 485	0	0	-325 777	3 042 785
807 719	1 275 615	725 119	2 028 976	-542 503	-452 602	4 383 773	7 295 041
0	0	0	0	-1 157 857	-1 022 891	-1 157 857	-1 022 891
0	0	0	0	-6 249	-21 290	-6 249	-21 290
807 719	1 275 615	725 119	2 028 976	-1 706 609	-1 496 783	3 219 667	6 250 860

Région Flamande		Région Wallonne		Total	
30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008
17 827 783	11 980 000	32 729 734	34 586 618	209 472 896	182 397 132
9 765	5 939	22 434	22 577	120 826	105 074
46	44	205	204	1 042	918
97,2%	99,0%	95,1%	95,3%	94,3%	96,2%

2.6. Notes explicatives

2.6.1. Immeubles de placement – Rubrique I.C. de l'actif

En € – MOUVEMENTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Immeubles de placement, solde au 31/12/2007	159 857 033
Investissements - projets de développement	22 897 179
Projets de développement réceptionné	-8 191 467
Immeuble en cours de construction achevé	8 191 467
Dépenses ultérieures capitalisées	-32 152
Acquisitions d'immeubles	11 338 000
Variation de la juste valeur	3 042 785
Immeubles de placement, solde de clôture au 30/06/2008	197 102 845
Immeubles de placement, solde au 31/12/2008	207 687 474
Investissements - projets de développement	2 144 620
Projets de développement réceptionné	-11 191 716
Immeuble en cours de construction achevé	11 191 716
Dépenses ultérieures capitalisées	674 735
Cessions (-)	-167 102
Variation de la juste valeur	-325 777
Immeubles de placement, solde de clôture au 30/06/2009	210 013 950

Pour rappel, les immeubles en cours de construction achevés, comptabilisés au cours de ce premier semestre 2009, sont constitués des blocs C et D du complexe Lambermont, réceptionnés provisoirement au cours du premier semestre 2009 (cfr. le point 1.2.4. ci-dessus).

Les projets de développement à la clôture du semestre concernent le projet de la rue Jourdan à Saint-Gilles, pour lequel le début des travaux est attendu avant la fin de l'exercice en cours.

2.6.2. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 30/06/2008 et au 30/06/2009 comprend les S.A. Home Invest Belgium (0466.151.118) et Home Invest Management (0471.335.570). Il est à noter que la S.A. Les Erables Invest et la S.P.R.L ERIV Mechelen ont fait l'objet de fusions par absorption par Home Invest Belgium en date du 29 mai 2009.

2.6.3. Dividende distribué

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mai 2009, Home Invest Belgium a procédé au paiement du dividende brut pour net de € 2,36 par action, contre remise du coupon n°12, soit un total € 5 873 182 ¹.

2.6.4. Actifs et passifs conditionnels au 30 juin 2009

Au 30 juin 2009, Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels.

¹ Dividende calculé sur base statutaire conformément à l'A.R. du 21 juin 2006 et donc tenant compte des actions en auto-contrôle détenues par Home Invest Management S.A.

DÉCLARATION CONFORME À L'ARTICLE 13, §2, 3° DE L'A.R. DU 14.11.2007

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

- a) le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur 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'A.R. du 14 novembre 2007.



ACTIONNARIAT

Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire de 3% du capital, et du registre des actionnaires nominatifs, l'actionnariat de Home Invest Belgium au 30 juin 2009 présente comme principale

modification par rapport à sa situation au 31 décembre 2008, l'entrée dans le capital des actionnaires de la S.A. Les Erables Invest, ce qui explique la croissance du poste « Autres actionnaires nominatifs » à la date de clôture.

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital	Catégorie ⁽¹⁾
Groupe V.O.P * ⁽⁴⁾			
Catégorie A	227 000	8,03%	
Stavos Luxembourg S.A.	226 934	8,02%	A
COCKY S.A.	33	0,00%	A
Mr Liévin Van Overstraeten	33	0,00%	A
Catégorie B	395 632	13,99%	
Stavos Luxembourg S.A.	395 514	13,98%	B
COCKY S.A.	59	0,00%	B
M. Liévin Van Overstraeten	59	0,00%	B
AXA Belgium * ⁽³⁾	433 164	15,31%	A
Les Assurances Fédérales *	105 296	3,72%	A
Groupe ARCO * ⁽²⁾	102 575	3,63%	
Arcopar S.C.R.L.	77 575	2,74%	A
Auxipar S.A.	25 000	0,88%	A
Autres actionnaires nominatifs	137 286	4,85%	A
Total connu	1 400 953	49,53%	
Free Float	1 427 589	50,47%	
Total général	2 828 542	100,00%	

* Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007 (Situation au 1^{er} septembre 2008).

(1) Pour plus de détails sur la distinction des actions de catégorie A et de catégorie B, nous vous renvoyons au Rapport financier annuel 2008, pages 15 et 16, et aux statuts repris en pages 123 et suivantes.

(2) Arcopar scrl et Arcoplus scrl constituent un consortium. Auxipar SA est sous contrôle conjoint de Arcopar scrl (et sa filiale Arcofin scrl) et de Arcoplus scrl.

(3) AXA Belgium est une filiale d'AXA Holdings Belgium, elle-même filiale d'AXA SA. Les entités opérationnelles du Groupe AXA comprenant les sociétés d'assurance filiales d'AXA, agissent et exercent leurs droits de vote indépendamment de toute autre entité du groupe AXA exerçant des activités de gestion d'actifs, dans les conditions posées à l'article 11§2 de la loi du 2 mai 2007.

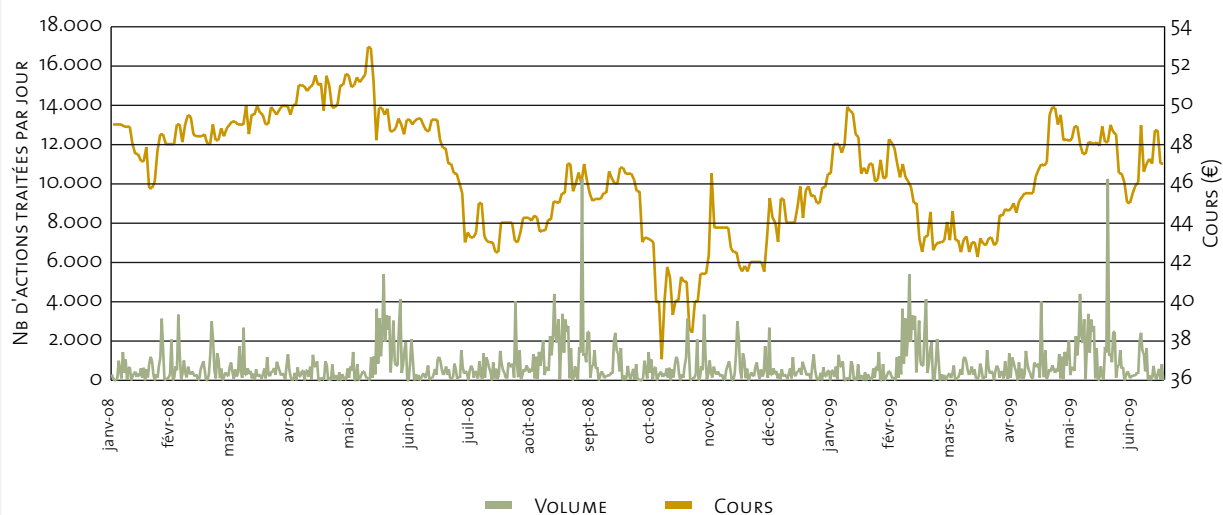
(4) Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 100% par la Fondation «Stichting Administratiekantoor Stavos» de droit néerlandais, dont le siège social est 2517JK s'Gravenhage, President Kennedylaan 19. Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Liévin Van Overstraeten et Cocky SA ont conclu un accord visant à agir en concertation mutuelle dans l'exercice de leurs droits de vote.

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

Au cours du semestre sous revue, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium a fluctué dans une fourchette entre € 42,25 et € 49,90. Globalement, les six premiers mois de l'exercice 2009 ont été

caractérisés par une bonne tenue du cours de bourse, notamment au cours du deuxième trimestre, et ce nonobstant le détachement du coupon au cours du mois de mai dernier.

EVOLUTION DU COURS DEPUIS LE 01/01/2008

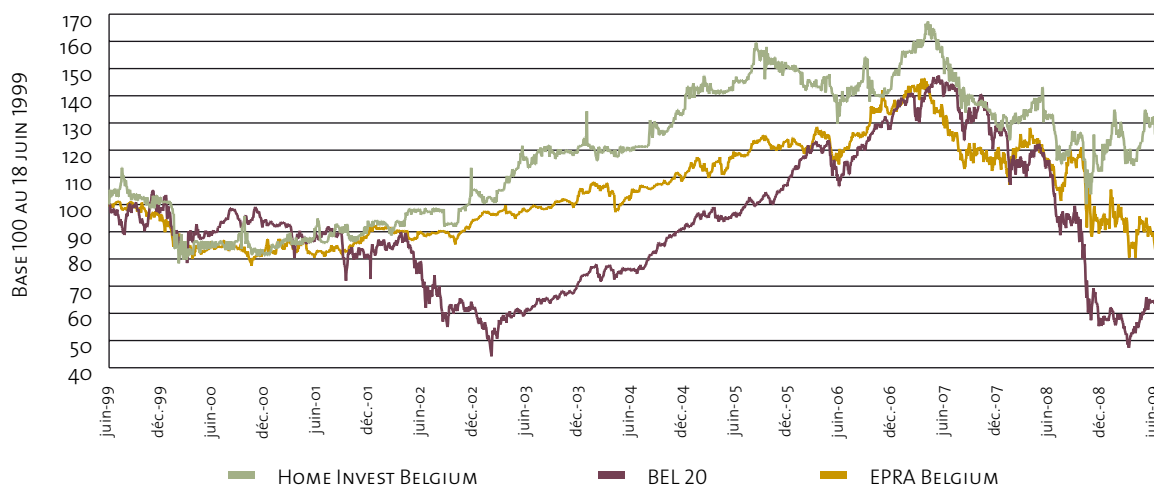


Les volumes échangés en bourse, avec une moyenne de 931 titres par jour de cotation, sont en nette augmentation par rapport à ceux de l'exercice 2008 (685 titres par séance).

Il faut par ailleurs souligner une nouvelle fois la très bonne performance de l'action Home Invest Belgium par rapport à l'ensemble du secteur des Sicafi belges, reflété par l'indice sectoriel EPRA Belgium ¹.

¹ Des informations complémentaires sur cet indice peuvent être obtenues auprès d'ING Belgique

COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION BOURSIÈRE: HOME INVEST BELGIUM - BEL 20 - INDICE EPRA BELGIUM DEPUIS L'INTRODUCTION EN BOURSE



Quant à la décote entre le cours de bourse le 29 juin 2009, dernier jour de cotation du semestre (€ 47,01) et la valeur nette d'inventaire par action au

30 juin 2009 (€ 51,41) elle s'élevait à 8,56% (par rapport à respectivement 14,2% de décote au 30 juin 2008 et 14,6% de décote au 31 décembre 2008).

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE



CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Assemblée générale ordinaire du 6 mai dernier a approuvé la nomination de Monsieur Guy van Wymersch-Moons au poste d'administrateur de la société, son mandat venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2015.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Xavier Mertens a quant à lui été renouvelé jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir également en 2015.

Le Conseil d'administration se compose donc de huit administrateurs, dont trois administrateurs indépendants¹.

Seul l'Administrateur délégué Xavier Mertens exerce un mandat exécutif.

¹ Au sens de l'article 524 § 4 al 2 (ancien) du Code des Sociétés et non au sens de l'article 526 ter (nouveau) du Code des Sociétés. Pour plus d'informations, voir le renvoi n° 2 en bas de la page 108 du Rapport financier annuel 2008.



RAPPORT DU COMMISSAIRE ¹

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE HOME INVEST BELGIUM SUR LA REVUE LIMITEE DES ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES ET CONSOLIDES POUR LE SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2009

« Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Home Invest Belgium arrêté au 30 juin 2009, ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire, de l'état des variations des capitaux propres et du tableau de flux de trésorerie y afférant pour le semestre clos le 30 juin 2008 ainsi que des notes explicatives. L'établissement et la présentation de cette information financière intermédiaire conformément au référentiel International Financial Reporting Standards, tel qu'adopté par l'Union européenne, applicable à la communication d'information financière intermédiaire (« IAS 34 ») relève de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport au sujet de cette information financière intermédiaire et consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE) relative à l'examen limité de la situation financière intermédiaire effectué par le commissaire de la société. Un examen limité d'information financière et intermédiaire consiste à demander des renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et à mettre en oeuvre des procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée d'un examen limité est considérablement moindre que celle d'un contrôle plénier conduit en conformité avec les normes générales d'audit de l'IRE et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un contrôle plénier aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance qui impliquerait des corrections significatives à l'information financière intermédiaire résumée et consolidée au 30 juin 2009 établie en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne.

Anvers, le 20 août 2009

André Clybouw
Commissaire agréé »

¹ Ce rapport porte sur les chapitres I et II du présent rapport semestriel.

Le 27 août 2009
Le Conseil d'administration

Investor relations

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

Home Invest Belgium S.A.
Sicaf immobilière de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B -1200 Bruxelles
tél. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59
info@homeinvest.be
site web: www.homeinvestbelgium.be
RPM: 0420.767.885