

Rapport financier **semestriel** **2015**



HOME INVEST
BELGIUM



Sommaire

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2015

01

PROFIL

02

MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

03

FAITS MARQUANTS ET
CHIFFRES-CLÉS DU SEMESTRE

04

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

10

RAPPORT IMMOBILIER

16

HOME INVEST BELGIUM
EN BOURSE

18

ÉTATS FINANCIERS
CONSOLIDÉS ABRÉGÉS

Home Invest Belgium

... une valeur sûre dans l'investissement immobilier résidentiel

Qui sommes-nous ?

Home Invest Belgium est une SIR (société immobilière réglementée) publique résidentielle créée en 1999 et cotée depuis lors sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Au 30 juin 2015, sa capitalisation boursière s'élevait à € 275 millions.

Home Invest Belgium est spécialisée dans l'investissement immobilier résidentiel. Pure player, elle met à disposition, de ses **1 360 locataires**, **des biens résidentiels** de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Au fil des ans, elle a constitué un portefeuille comptant 72 immeubles et 4 projets dont la juste valeur totale est estimée à ± € 340 millions.

Le portefeuille d'immeubles en exploitation totalise environ **1 360 unités locatives** réparties sur ± 148 000 m² et le portefeuille de projets compte environ **390 unités** pour une surface totale de ± 28 000 m². L'ensemble est investi à concurrence de 81,4% en résidentiel, réparti dans les centres-villes de Belgique (à raison de 68,7% à Bruxelles, de 19,4% en Wallonie et de 11,9% en Flandre).

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

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

- acquisitions ;
- développement et rénovation d'immeubles ;
- gestion administrative, commerciale et technique ;
- vente.

Nos priorités stratégiques :

- La mise en location d'unités résidentielles urbaines et la fourniture de **services de qualité** à nos locataires ce qui nous différencie des autres acteurs du marché.
- La croissance du portefeuille par **acquisitions** et par **développement** pour compte propre d'immeubles dont le concept est parfaitement adapté au marché ciblé.
- La **création de valeur** par la gestion quotidienne efficace et professionnelle et l'arbitrage actif de notre portefeuille immobilier.

Message aux actionnaires

Ce premier semestre a été marqué pour Home Invest Belgium par une **augmentation substantielle de la valeur de son portefeuille immobilier** de € 322 millions à fin 2014, celle-ci est passée à € 343 millions au 30 juin 2015. Cette augmentation est due d'une part à l'acquisition de **38 appartements** dans le complexe **Livingstone I** et d'autre part à la livraison des appartements et l'avancement des projets **Trône** et **The Link**. Ces trois immeubles commenceront à contribuer au chiffre d'affaires et au résultat de la société dès le second semestre 2015.

Le **taux d'occupation** du portefeuille **reste à un niveau très élevé**, à 95,06% sur la période, preuve s'il en est, que les appartements proposés par la société répondent aux besoins du marché locatif et que ce dernier reste sain sur l'ensemble des marchés où la SIR est active. Celle-ci s'efforce de conforter sa présence dans tous les segments de ce marché : du studio (pour étudiants, jeunes professionnels ou personnes plus âgées) aux grands appartements destinés aux expatriés en passant par les appartements classiques à une ou deux chambres.

Cette diversification de produits implique une diversité de profils de clientèle et ainsi une diminution des risques en cas de moindre performance dans un des segments.

Le marché de la **vente à la pièce** est également resté soutenu en cette première partie d'année. Tant les taux hypothécaires que les taux de rémunération de l'épargne ont (à nouveau !) atteint des niveaux planchers, ce qui a favorisé l'engouement des particuliers dans la brique, que ce soit pour occupation propre ou pour investissement.

Au fil des pages qui suivent, vous découvrirez en détail nos réalisations de ce premier semestre. Nous sommes convaincus que nos efforts qui visent à sans cesse améliorer notre service à nos clients et à développer des projets ambitieux continueront à porter leurs fruits dans les mois et années futures et que votre société continuera à vous offrir les résultats que vous attendez.

€ 343 MILLIONS
VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

95,06%
TAUX D'OCCUPATION

Faits marquants et chiffres-clés du semestre

Évolution du portefeuille

- acquisition de 38 appartements dans l'immeuble Livingstone I, au cœur du Quartier européen, à 1000 Bruxelles ;
- livraison de la Résidence Trône à 1000 Bruxelles ;
- fin des travaux de rénovation de la galerie commerciale Charles Woeste à 1090 Jette ;
- croissance de la juste valeur des immeubles de placement de 7,4% à € 340 millions ;
- taux d'occupation élevé de 95,06%.

Gouvernance d'entreprise

- nomination d'un nouvel administrateur en la personne de Mme Laurence de Hemptinne ;
- renouvellement des mandats de quatre administrateurs.

Résultats financiers

- résultat distribuable par action de **€ 1,68** ;
- valeur nette d'inventaire par action portée à **€ 64,84** ;
- taux d'endettement de **39,77%** ;
- renégociation des instruments de couverture.

Nos comptes au 30 juin intègrent pour la première fois l'application de la **nouvelle norme IFRIC21**, ce qui rend les résultats intermédiaires difficilement comparables avec ceux de l'an passé. Plus de détails sur cette norme sont disponibles en page 18 de ce rapport.

> *Guillaume H. Botermans,*
Président du Conseil d'administration



> *Sophie Lambrighs,*
Administrateur délégué

Rapport de gestion intermédiaire

Stratégie

Home Invest Belgium entend être un acteur de référence dans le secteur de l'immobilier résidentiel de qualité, abordable et destiné à la location.

« Notre ambition est de maximaliser la création de valeur et d'accélérer la croissance de la société en étant actif sur trois tableaux :

- l'**acquisition d'immeubles** existants et de **projets de développement** ;
- l'**amélioration permanente** de notre portefeuille existant ;
- l'**arbitrage sélectif** conduisant au rajeunissement du portefeuille. »

DÉVELOPPEMENTS:

Priorité aux projets durables, porteurs de plus-values et aux concepts novateurs.



GESTION ADMINISTRATIVE, COMMERCIALE ET TECHNIQUE:

Maximalisation du taux d'occupation, rénovation continue du portefeuille et efficacité de la gestion locative.

ACQUISITIONS:

Priorité à la qualité des investissements et au potentiel de plus-values.

VENTES: Arbitrage sélectif via des ventes à la pièce des biens du portefeuille.

Principaux risques et incertitudes

Le Conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque repris aux pages 2 à 13 du rapport financier annuel 2014 restent pertinents pour le présent rapport semestriel.

Activités et faits marquants du premier semestre



→ Livingstone I



→ Résidence Trône

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Acquisitions

Livingstone I – avenue Livingstone 6 à 1000 Bruxelles.

Le 29 mai, la société a finalisé l'acquisition de **38 appartements** avec parkings et caves dans l'immeuble Livingstone I, un immeuble-phare bruxellois.

L'immeuble Livingstone I est situé au cœur du quartier européen, à proximité du Berlaymont, et bénéficie d'une accessibilité aisée tant en transports en commun qu'en voiture. L'ancien immeuble de bureaux situé à cet endroit a fait l'objet d'une reconversion réussie en résidentiel de qualité, d'après le projet du bureau d'architecture Archi 2000.

Les 38 appartements (2 studios, 30 appartements 2 chambres et 6 appartements 3 chambres) bénéficient tous de grandes terrasses et de parachèvements de standing. Par cette acquisition, Home Invest Belgium devient le plus important copropriétaire de l'immeuble qui compte 122 appartements.

Home Invest Belgium a acheté l'ensemble à Cofinimmo SA (tréfoncier) et Cordeel (propriétaire des constructions) pour un montant de € 14,7 millions (droits et frais inclus).

Les derniers travaux de finition ont eu lieu courant du mois de juin, ce qui fait que les appartements sont disponibles à la location depuis le 1^{er} juillet 2015.



Développements

Résidence Trône – rue de la Pépinière & rue de Bréderode à 1000 Bruxelles.
15 appartements, 1 bureau – 2 120 m²
www.residencetrone.be

La réception provisoire de l'immeuble a eu lieu le 30 juin 2015 et l'immeuble accueille depuis ses premiers occupants.

The Link – rue Maurice Charlent & rue Jean Cockx à 1160 Auderghem.
124 studios pour étudiants, 1 conciergerie – 5 276 m²
www.thelink.brussels

Les travaux se poursuivent à un rythme soutenu en vue de la livraison des studios pour la rentrée académique 2015.



→ The Link

Projet Ariane – avenue Marcel Thiry 208
à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.
166 appartements – 13 165 m²

Les travaux se poursuivent. La pose des balcons sur la façade et la réalisation des divisions intérieures sont terminées. La réception de l'immeuble est prévue en deux phases au cours du premier semestre 2016.

Projet Marcel Thiry 204C – avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.
95 appartements – 1 bibliothèque – 8 928 m²

Les permis nécessaires à la reconversion de l'immeuble étant devenus définitifs en début d'année 2015, les travaux de démantèlement de l'immeuble ont été largement entamés. La livraison des appartements est également prévue en deux phases (second semestre 2016 – 1^{er} trimestre 2017). L'instruction du permis de lotir visant à scinder la parcelle sur laquelle s'édifie ce projet s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre.

Projet Reine Astrid – avenue Reine Astrid 278
à 1950 Kraainem.

La société prépare actuellement une nouvelle demande de permis pour ce dossier. Celle-ci devrait être introduite au cours du second semestre 2015.



→ Clos Saint-Géry, avant et après les travaux



Gestion administrative, commerciale et technique

Le taux d'occupation¹ moyen du portefeuille immobilier pour l'ensemble du premier semestre de l'exercice en cours reste stable à 95,06%, niveau identique à celui de 95,08% enregistré pour l'ensemble de l'exercice 2014. Dans un marché très compétitif en raison de la grande offre de locations, cette stabilité trouve sa source dans la politique de commercialisation dynamique des immeubles du portefeuille et la recherche constante de solutions en vue d'optimiser leur situation locative.

En ce premier semestre un effort particulier a été fourni en vue de louer dans les délais les plus courts possibles les projets de développement qui arrivent à terme (Trône, The Link) et les nouvelles acquisitions (Livingstone). Ceci s'est, entre autres, traduit par le développement de sites internet dédiés, l'organisation d'une conférence de presse et la mobilisation d'agences partenaires.

Par ailleurs, les travaux de rénovation entamés dans les immeubles du portefeuille se sont poursuivis :

- La galerie commerciale **Charles Woeste** à Jette a été rénovée et est à présent entièrement occupée. L'immeuble résidentiel du même nom est quant à lui encore en rénovation, les travaux de remplacement des châssis se faisant appartement par appartement.
- Les travaux de rénovation des 20 maisons du **Clos Saint-Géry** à Ghlin se poursuivent par phase et, pour les premières maisons, sont en phase de finition.
- Après une longue attente, le permis de désamiantage a été octroyé pour l'immeuble **Yser** à Etterbeek. Ces travaux seront suivis par une rénovation profonde de l'immeuble qui devra être achevée en fin d'année.
- Pour les immeubles **Léopold** et **Saint-Hubert** à Liège, des demandes de permis ont été introduites dont l'instruction est en cours.

Le calcul du taux d'occupation mentionné ci-dessus exclut ces immeubles qui ne peuvent être donnés en location durant les travaux.



Ventes

Au premier semestre, Home Invest Belgium a conclu (compromis sans conditions ou actes authentiques passés) **15 ventes** d'appartements et/ou parkings pour une somme totale (hors frais) de € 6,7 millions. Les ventes ont concerné les immeubles **Place du Jeu de Balle** (Lasnes - vente en bloc), **Mélèzes** (Woluwé-Saint-Lambert), **Ryckmans** (Uccle), **Houba de Strooper** (Laeken), **Van Haelen** (Forest) et **Quai de Rome** (Liège).

La SIR aura ainsi arbitré au premier semestre environ 2,16% de son portefeuille et est en ligne pour atteindre son objectif d'arbitrage de 4% du portefeuille par an.

€ **6,7** MILLIONS
VENTES RÉALISÉES AU 1^{ER} SEMESTRE

RESTRUCTURATION DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Au cours du 1^{er} semestre 2015, Home Invest Belgium a procédé à la restructuration de deux IRS pour un total de € 40 millions. Cette restructuration a permis d'annuler la sur-couverture existante à la clôture de l'exercice 2014 et

de réduire dès le mois de mai 2015 la charge financière s'y rapportant. Toute chose restant égale par ailleurs, le gain sur l'exercice 2015 est estimé à € 0,34 million.

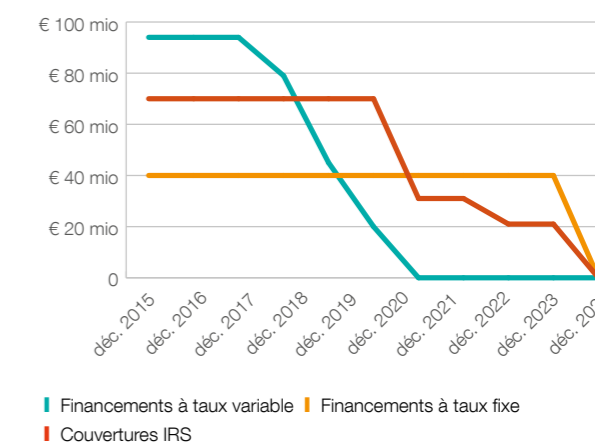
Aperçu de la structure financière

Financements	Lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	€ 95 mio	€ 93,5 mio
Financements obligataires	€ 40 mio	€ 40 mio
TOTAL	€ 135 mio	€ 133,5 mio

La durée moyenne des financements est de 5 ans et 1 mois.

Instruments de couverture actifs à la date de clôture	IRS
TOTAL	€ 70 mio

La durée moyenne des couvertures est de 4 ans et 3 mois.



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

GOVERNANCE D'ENTREPRISE – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 5 mai 2015, l'assemblée générale de la société a approuvé :

- la nomination de Mme **Laurence de Hemptinne** en qualité d'administrateur indépendant,
- le renouvellement du mandat d'administrateur indépendant de MM. **Koen Dejonckheere** et **Eric Spiessens**,
- le renouvellement du mandat d'administrateur non-exécutif de MM. **Wim Arousseau** et **Johan Van Overstraeten**,

pour une durée de 4 ans pour se terminer à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de mai 2019.

Mme **Laurence de Hemptinne**, née en 1963, est licenciée en droit de l'ULB et a été avocate pendant 4 ans. Elle a ensuite été journaliste économique et juridique.

Spécialisée dans les thèmes liés au marché immobilier, à l'urbanisme et à la fiscalité immobilière, elle a collaboré pendant près de 10 ans à diverses publications et principalement avec La Libre Belgique. Elle a créé Editions & Séminaires SA, une société dédiée à l'édition d'ouvrages et à l'organisation de séminaires liés à l'immobilier, dont elle est administrateur délégué.

Grâce à cette nomination, le Conseil d'administration élargit ses compétences en termes de réglementations urbanistiques et de communication, ce qui constitue un atout important pour la société.

La part de femmes dans le Conseil s'établit dès lors à 25%, proche de l'objectif à atteindre en 2019 d'un tiers de représentants de sexe différent des deux autres tiers.



→ De gauche à droite : Liévin Van Overstraeten, Johan Van Overstraeten, Sophie Lambrighs, Guillaume H. Botermans, Wim Arousseau, Laurence de Hemptinne, Koen Dejonckheere, Eric Spiessens.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE - PARTIES LIÉES

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties liées dans le courant du semestre écoulé au sens de l'article 13 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007.

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative au SIR (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi). Au cours du premier semestre de l'exercice 2015, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Home Invest Belgium et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

Événements postérieurs à la clôture du premier semestre

En ce qui concerne les acquisitions, la société a conclu une convention d'achat, sous condition suspensive d'obtention de permis, pour le redéveloppement d'un ancien site industriel situé rue Brunfaut et rue Fin à 1080 Molenbeek. Les études préalables à l'introduction de la demande de permis sont en cours et laissent supposer un potentiel de ± 7 500 à 10 000 m² constructibles.

La mise en location des immeubles Livingstone, Trône et The Link ont permis d'aboutir à la signature de respectivement 12,10 et 78 baux en date du 28 août.

L'activité d'arbitrage via des ventes à la pièce s'est poursuivie à un rythme normal et plusieurs accords ont pu être conclus pour les immeubles Van Haelen, Birch House, Mélézes et Quai de Rome.

En ce qui concerne le précompte mobilier sur nos dividendes, la presse a laissé sous-entendre dans le courant du mois d'août que le taux réduit de 15% pourrait être revu à la hausse par le gouvernement (25% vs 27%). En date du 28 août, le Conseil d'administration n'avait toutefois pas eu connaissance qu'une telle décision avait effectivement été prise par le gouvernement, de sorte que le régime fiscal actuel (plus amplement décrit dans le rapport financier annuel, p.152) reste d'application.



→ The Link

Perspectives

Depuis l'introduction en bourse de la société au mois de juin 1999, le dividende distribué par la SIR a pu être augmenté chaque année de manière appréciable. Pour l'exercice en cours, et sauf événements imprévus, aucun élément n'est de nature à infléchir cette courbe ascendante. Dans ces conditions, le Conseil estime que le dividende pour l'année 2015 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. Le Conseil rappelle enfin que la croissance dividendaire provient en partie du volume des arbitrages sur portefeuille. Il y a, à cet égard, lieu d'attirer l'attention sur le fait que la SIR n'a pas d'emprise sur l'évolution des prix de marché et qu'elle n'a pas un contrôle absolu sur la planification précise des ventes, l'acquéreur pressenti restant libre de sa décision jusqu'à la signature.

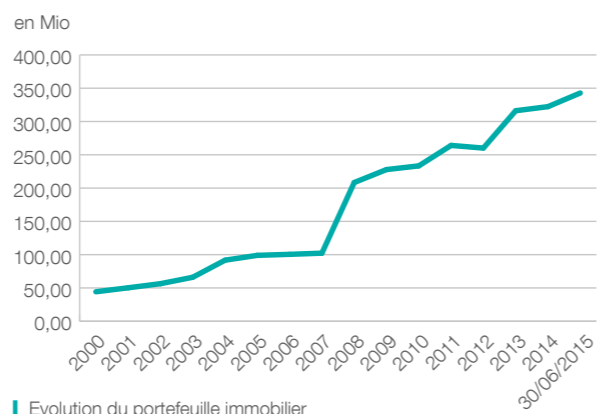
INFORMATION SUR LES DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES :

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.

Rapport immobilier

Évolution du portefeuille

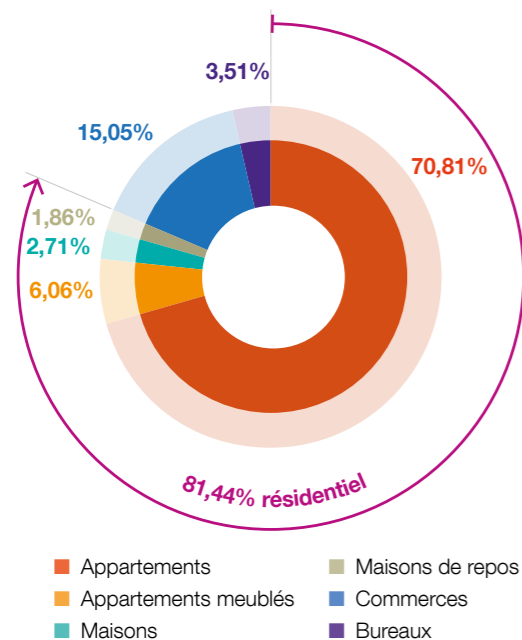
Au 30 juin 2015, la juste valeur du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium s'élève à **€ 342,8 millions**, il compte 72 immeubles en exploitation (soit 1 360 unités d'une surface totale de ± 148 000 m²) et 4 projets de développement (soit environ 390 unités réparties sur ± 27 800 m²).



Répartition du portefeuille de placement

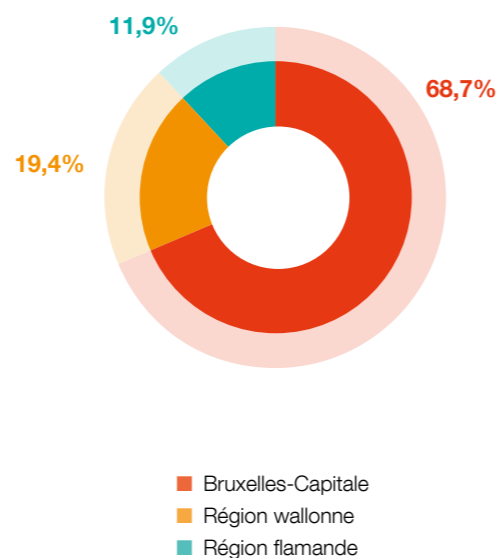
RÉPARTITION PAR DESTINATION

La part d'immeubles qualifiés de «résidentiels» dans le portefeuille reste au-delà du seuil de 80%, défini comme le minimum à atteindre par la SIR pour que ses actionnaires puissent bénéficier du précompte mobilier réduit à 15% sur les dividendes distribués par la société. Il s'établit à l'issue de ce semestre à **81,44%**.



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

68,7% des immeubles de placement sont situés dans la Région de Bruxelles-Capitale. La présence de la SIR en Région wallonne s'élève à 19,4% et celle en Région flamande à 11,9%. Cette répartition géographique à travers toute la Belgique permet à la SIR de limiter les risques de concentration géographique. En outre, en Région bruxelloise, la SIR est présente dans 13 des 19 communes, ce qui contribue également à diversifier ses risques.



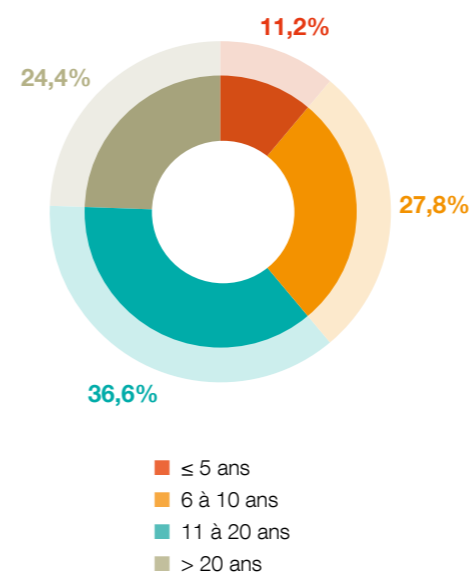
Répartition du portefeuille en exploitation¹

RÉPARTITION PAR ÂGE DES IMMEUBLES

39% des immeubles en exploitation ont été construits ou profondément rénovés au cours des 10 dernières années et plus de 75% du portefeuille a moins de 20 ans. Ces chiffres étaient encore de respectivement 33,9% et 74% au 31 décembre 2014.

Ce «rajeunissement» moyen du portefeuille est dû à l'intégration de nouveaux immeubles (Trône et Livingstone) et la fin des travaux dans la galerie commerciale Charles Woeste.

Cette tendance se poursuivra dans les prochains exercices, ce qui sera favorable pour les frais de maintenance technique du portefeuille.

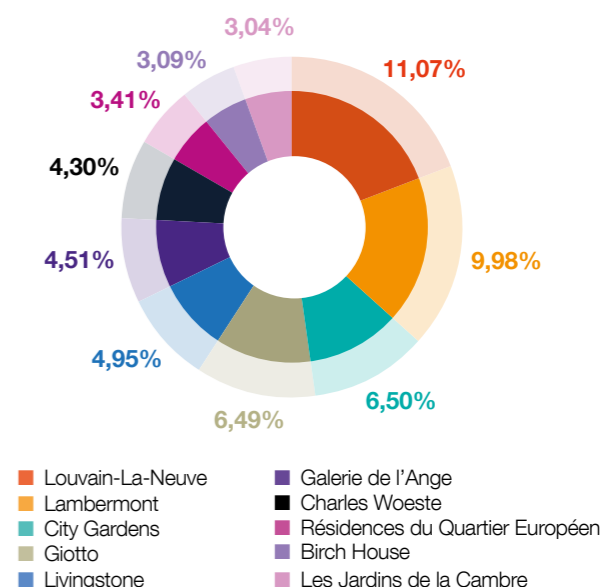


RÉPARTITION PAR SITE DES IMMEUBLES

Le graphique reprend les 10 sites qui représentent chacun plus de 3% de la valeur totale du portefeuille. Ensemble ils représentent 57% de la valeur du portefeuille.

La réglementation applicable au secteur des SIR les oblige à diversifier leurs risques. Ainsi, Home Invest Belgium ne peut investir plus de 20% de ses actifs dans un même ensemble immobilier.

Étant donné que le site le plus important – composé des 3 immeubles situés à Louvain-la-Neuve – ne représente que 11,07% du total de son portefeuille immobilier, suivi par le complexe Lambermont à Schaerbeek avec 9,98%, la diversification est pleinement assurée.



(1) Calculs effectués sur base de la juste valeur.

Détails du portefeuille immobilier

Situation des biens immobiliers au 30 juin 2015 ¹		Destination principale	Année ²	Unités	Surface	Loyers bruts ³	VLE ⁴	Loyers effectifs ⁵	Taux d'occupation ⁶
Dénomination	Commune			Nbr	m ²	€	€	€	%
Région de Bruxelles-Capitale				818	88 525	11 804 363	10 751 130	10 175 664	91,5%
Belliard 21	Bruxelles	Résidentiel	2013	6	278	47 920	47 905	47 920	100,0%
Clos de la Pépinière	Bruxelles	Résidentiel - Bureau	1993	25	3 275	449 340	435 420	428 100	94,3%
La Résidence Joseph II	Bruxelles	Résidentiel	1994	17	1 610	343 501	205 409	343 501	81,9%
Lebeau	Bruxelles	Résidentiel	1998	12	1 153	252 762	187 015	252 762	98,1%
Livingstone	Bruxelles	Résidentiel	2015	38	4 701	675 683	675 683	0	0,0%
Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	Résidentiel	1997	50	4 290	857 530	554 987	857 530	83,7%
Trône	Bruxelles	Résidentiel	2015	16	1 913	280 391	280 391	0	0,0%
Birch House	Etterbeek	Résidentiel	2001	32	3 438	478 726	476 490	476 326	99,1%
Erainn	Etterbeek	Résidentiel	2001	12	1 252	215 200	205 517	209 200	91,7%
Yser	Etterbeek	Résidentiel	1974	15	1 961	273 690	237 690	0	0,0%
Giotto	Evere	Résidentiel	2005	85	8 647	1 169 632	1 118 538	1 124 344	94,6%
Belgrade	Forest	Résidentiel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	Résidentiel	1992	28	3 552	464 668	455 341	454 668	96,4%
Charles Woeste (appartements)	Jette	Résidentiel	1998	92	5 091	588 936	552 920	547 745	93,6%
Charles Woeste (commerces)	Jette	Commerce	2015	14	2 995	387 333	344 693	387 333	99,1%
Odon Warland - Bulins	Jette	Résidentiel	2012	35	3 123	386 448	379 369	349 542	91,0%
Baek	Molenbeek-St-Jean	Résidentiel	2001	28	2 652	236 290	231 102	230 746	95,6%
Lemaire	Molenbeek-St-Jean	Maison de repos	1990	1	754	-	-	-	100,0%
La Toque d'Argent	Molenbeek-St-Jean	Maison de repos	1990	1	1 618	202 839	166 373	202 839	100,0%
Sippelberg	Molenbeek-St-Jean	Résidentiel	2003	33	3 290	389 648	380 439	361 768	95,3%
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	Résidentiel	1997	27	2 326	291 661	282 937	291 661	98,1%
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	Résidentiel	2002	26	2 814	352 095	350 012	343 995	96,3%
Jourdan 85	Saint-Gilles	Résidentiel	2010	24	2 430	368 068	364 080	363 748	96,4%
Lambermont	Schaerbeek	Résidentiel	2008	131	14 110	1 686 752	1 636 144	1 644 983	97,1%
Melkriek	Uccle	Maison de repos	1998	1	1 971	306 179	210 578	306 179	100,0%
Ryckmans	Uccle	Résidentiel	1990	5	1 332	167 731	159 840	167 731	95,5%
Les Erables	Woluwé-St-Lambert	Résidentiel	2001	24	2 202	303 116	270 239	288 298	95,7%
Les Mèlèzes	Woluwé-St-Lambert	Résidentiel	1995	30	3 456	469 060	406 914	379 599	82,8%
Voisin	Woluwé-St-Pierre	Résidentiel	1996	9	923	159 164	135 104	115 146	90,6%
Région flamande				146	14 029	2 140 977	2 138 435	2 062 368	91,9%
Nieuwpoort	Nieuport	Commerce	1997	1	296	29 935	64 000	29 935	100,0%
Grote Markt	Saint-Nicolas	Résidentiel - Bureau	2004	17	2 752	389 801	369 226	384 801	96,8%
City Gardens	Louvain	Résidentiel	2010	106	5 236	1 069 377	1 060 235	1 037 127	95,6%
Haverwerf	Malines	Commerce	2002	4	3 399	434 402	424 450	434 402	100,0%
Gent Zuid	Gand	Résidentiel	2000	18	2 346	217 462	220 524	176 103	76,4%
Région wallonne				395	45 012	5 470 537	5 155 796	5 061 802	93,6%
Clos Saint-Géry	Ghlin	Résidentiel	1993	1	4 140	227 187	185 000	15 000	24,1%
Quai de Compiègne	Huy	Bureau	1971	1	2 479	252 520	161 135	252 520	100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	Résidentiel	1995	56	2 346	319 044	296 336	293 946	97,1%
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	Commerce	2002	12	2 552	696 576	620 360	674 926	95,4%
Léopold	Liège	Résidentiel	1988	53	3 080	295 900	298 500	211 900	71,4%
Mont Saint Martin	Liège	Résidentiel	1988	6	335	30 534	29 600	30 534	82,1%
Saint Hubert 4	Liège	Résidentiel	1988	14	910	76 892	72 850	32 092	49,2%
Saint Hubert 51	Liège	Résidentiel	1988	4	360	26 951	32 280	26 951	100,0%
Florida	Waterloo	Résidentiel	1998	5	1 460	107 850	112 420	107 850	95,9%
Louvain La Neuve CV9	Louvain-La-Neuve	Bureau - Commerce	1977	16	7 091	748 309	734 275	748 309	100,0%
Louvain La Neuve CV10&18	Louvain-La-Neuve	Résidentiel - Bureau - Commerce	1977	176	16 519	2 265 826	2 193 845	2 256 326	99,9%
Colombus	Jambes	Résidentiel	2007	51	3 740	422 948	419 195	411 448	96,2%
Total				1 359	147 566	19 415 877	18 045 361	17 299 834	92,2%

(1) Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement. Les adresses complètes des immeubles sont reprises dans le Rapport Financier Annuel 2014.

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

(3) Loyers bruts annuels en cours au 30/06/2015, inclus la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées.

(4) Valeur locative estimée par l'expert indépendant (le cas échéant hors meubles).

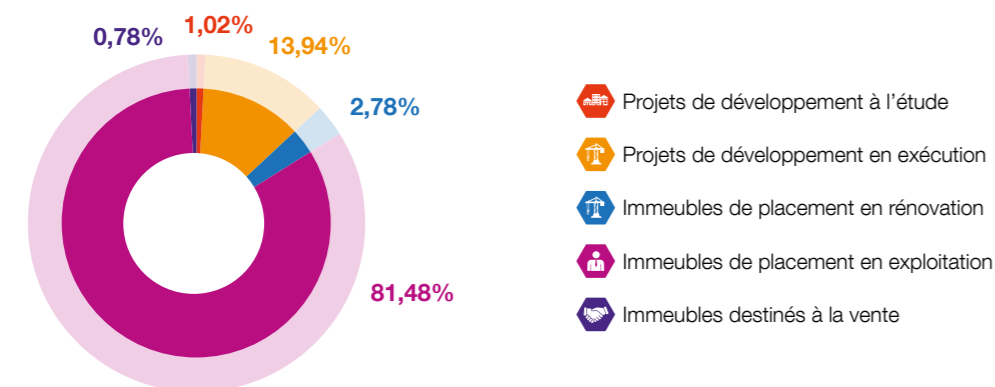
(5) Loyers bruts en cours au 30/06/2015 annualisés.

(6) Taux moyen sur le premier semestre 2015.

Le portefeuille de projets

Projets de développement à l'étude			Date de livraison estimée	Montant estimé jusqu'à l'obtention du permis	Investissements au 30/06/2015	
Reine Astrid Av. Reine Astrid, 278 à Kraainem			2017	3,70 mio	3,62 mio	
TOTAL				3,70 mio	3,62 mio	
Projets de développement en exécution		Nombre d'unités	Surface	Date de livraison estimée	Investissement total estimé	Investissements au 30/06/2015
The Link Rue M. Charlent, 51-53 à Auderghem		124	5 276 m ²	2015	11,00 mio	8,10 mio
Marcel Thiry 204C Av. Marcel Thiry, 204C à Woluwe St Lambert		96	8 929 m ²	2016/2017	17,50 mio	10,00 mio
Ariane Av. Marcel Thiry, 208 à Woluwe St Lambert		167	13 165 m ²	2016	22,00 mio	12,79 mio
TOTAL		390	27 369 m²		50,50 mio	30,89 mio
TOTAL GÉNÉRAL				54,20 mio	34,51 mio	

RÉPARTITION GLOBALE DU PORTEFEUILLE



→ The Link



Rapport de l'expert immobilier¹

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SIR (Société Immobilière Réglementée) HOME INVEST BELGIUM à la date du **30 juin 2015**.

Nous avons effectué nos évaluations suivant la méthode d'actualisation des produits locatifs et en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards) et RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par HOME INVEST BELGIUM en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de HOME INVEST BELGIUM qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

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

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

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10% en Région flamande et à 12,50% en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne. Pour l'immobilier résidentiel, la Juste Valeur tient partiellement compte d'une potentielle plus-value en cas de vente par appartement ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5% si cette valeur est supérieure à 2.500.000 EUR, et les frais de mutation complets, aux taux précités de 10% et de 12,5%, si leur Valeur d'Investissement est inférieure à 2.500.000 EUR.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne en effet un taux moyen de coûts de transaction de 2,5% pour les immeubles vendus en bloc d'une valeur d'investissement de plus de 2.500.000 EUR. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5%.

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

- 1) le patrimoine est constitué de 80,34% d'immeubles résidentiels dont 1,93% de maisons de repos, de 15,95% de superficies commerciales et de 3,71% de surfaces de bureaux².
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au **30 juin 2015** est de 89,22%³.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 2,89% 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 2015 s'élève à **EUR 338.472.000** (trois cent trente-huit millions quatre cent septante-deux mille euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 30 juin 2015 correspondant à la **Juste Valeur** ('fair value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **EUR 307.007.000** (trois cent-sept millions sept mille euros).

Bruxelles, le 27 juillet 2015

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Christophe Ackermans⁴ – MRICS – Director

¹ Courrier de l'expert immobilier du 27 juillet 2015 littéralement reproduit avec son accord.

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

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

⁴ SPRL

Home Invest Belgium en bourse

Évolution de l'action

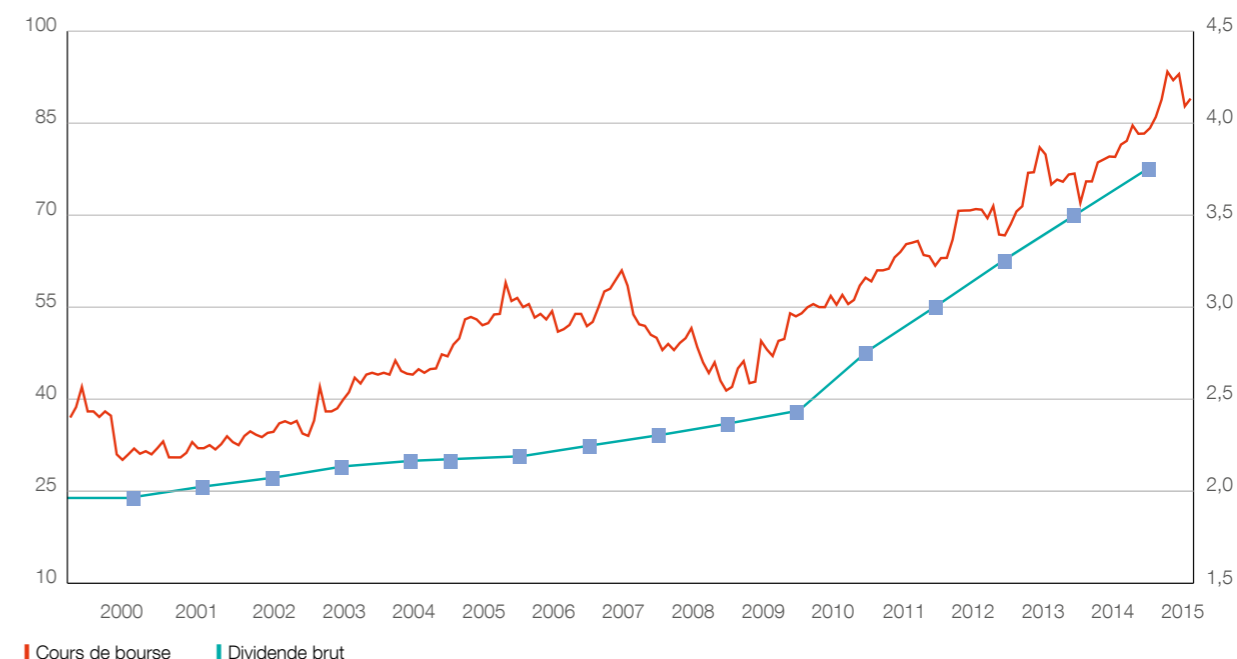
Au cours du semestre sous revue, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium a oscillé entre un plus bas de € 81,95 le 15 juin et un plus haut de € 95,50 le 11 mars. L'action affiche une **progression de 2,15%**, tenant compte du cours de clôture au 30 juin 2015 (€ 86,93) comparé à celui au 31 décembre 2014 (€ 85,10).

Globalement, les six premiers mois de l'exercice 2015 ont été caractérisés par une hausse importante du cours de bourse en janvier, une stabilisation en février et mars, avant une baisse en avril, mai et juin guidée par les incertitudes sur les marchés financiers internationaux et la remontée des taux d'intérêt. Fin août le cours de l'action était à un niveau similaire à celui de fin juin.

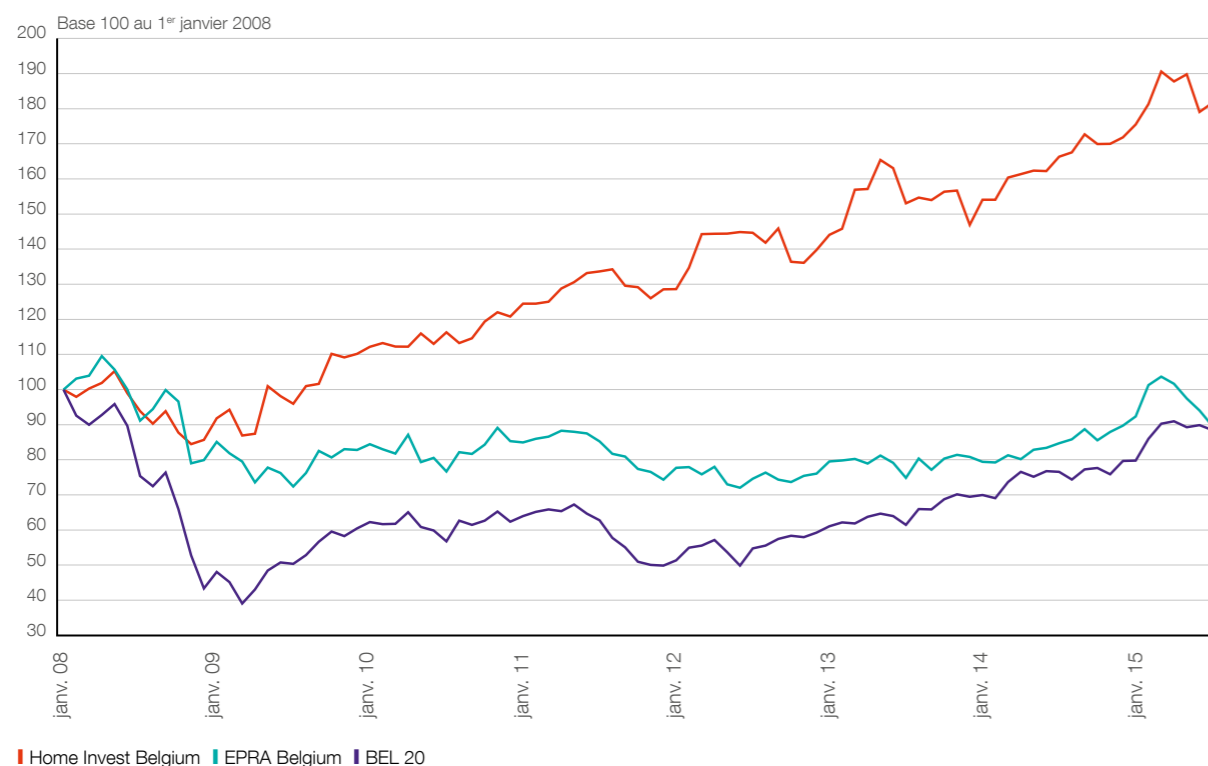
Il y a lieu de noter que la **liquidité** du titre est en légère amélioration avec une moyenne journalière de 1 198 actions par séance de cotation, par rapport à une moyenne de 996 pour l'ensemble de l'exercice 2014.

Quant à la **prime** entre le cours de bourse au 30 juin 2015, dernier jour de cotation du semestre (€ 86,93) et la valeur nette d'inventaire statutaire ce même jour (€ 65,08), elle s'élevait à 33,6% (par rapport à une prime de 26,8% au 30 juin 2014 et une prime de 28,7% au 31 décembre 2014). Cette prime reflète la confiance de l'actionnaire dans les performances significatives dégagées par un investissement en actions Home Invest Belgium.

Évolution du cours de bourse et du dividende brut



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



Actionnariat au 30 juin 2015

Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire de 3% du capital et du registre des actionnaires nominatifs, l'actionnariat connu de Home Invest Belgium au 30 juin 2015 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%
Les Assurances Fédérales	105 296	3,33%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25%
Autres actionnaires nominatifs	74 877	2,37%
Total connu	1 680 264	53,16%
Free float	1 480 545	46,84%
Total général	3 160 809	100,00%

Vente forcée des actions au porteur

Conformément à l'article 11 de la loi du 14 décembre 2005, Home Invest Belgium a procédé à la vente des titres au porteur dont les titulaires ne se sont pas fait connaître le 17 juillet 2015. Cette vente a eu lieu le 3 août 2015 sur le marché d'Euronext Brussels (cf. communiqué de presse du 17 juin 2015) et concernait 260 actions. Le prix moyen de la vente s'élevait à € 87,504 par action. La vente a été réalisée avec l'intervention de la banque BNP Paribas Fortis SA.

États financiers consolidés abrégés

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium SA s'est réuni le 28 août 2015 pour établir l'état des comptes semestriels consolidés de la SIR Home Invest Belgium arrêtés au 30 juin 2015.

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les états financiers intermédiaires, repris dans le présent rapport semestriel, sont identiques à celles utilisées pour l'établissement des états financiers annuels clôturés au 31 décembre 2014 à l'**exception notable de l'application de la nouvelle norme IFRIC 21**. Celle-ci prévoit la comptabilisation immédiate et intégrale de charges fiscales dont l'exigibilité est acquise dans la période de présentation des états financiers. Dans le cas de Home Invest Belgium, cela concerne le précompte immobilier et son éventuelle refacturation, ainsi que la taxe d'abonnement. Auparavant, ces montants étaient comptabilisés prorata temporis.

Cette nouvelle norme a un impact négatif purement temporel sur le résultat immobilier et ceux qui en découlent dans les comptes au 30 juin 2015 et ce à concurrence de € - 788 349 soit € - 0,25 par action.

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

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

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

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

Compte de résultats

Le **résultat locatif net** diminue de 10,3% par rapport à celui au premier semestre 2014. Le **résultat immobilier** subit quant à lui une diminution de 17,27%.

Ces diminutions s'expliquent par l'arbitrage exceptionnel opéré fin 2014 et qui avait pour but d'amener la part de résidentiel dans le portefeuille au-delà du seuil de 80%. Pour rappel, cet arbitrage concernait essentiellement l'hôtel Adagio et l'immeuble de bureaux Belliard 205. On peut relever également l'impact de l'IFRIC 21 dans le résultat immobilier, sans son application, la diminution aurait été de 9,55%.

Cette baisse était prévue et sera progressivement compensée par les revenus tirés des nouvelles acquisitions et des projets de développement au fur et à mesure de leur livraison de 2015 à 2017.

Les **charges immobilières** marquent une augmentation de 4,16% par rapport au premier semestre 2014.

Les **frais généraux** sont en augmentation de 5,62% par rapport au premier semestre 2014.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à € 4,5 millions (€ 5,2 millions hors impact IFRIC21).

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement**, calculé par rapport à la dernière juste valeur, investissements de l'année déduits, s'élève à € 0,4 million; la plus-value distribuée sur ces ventes s'élève quant à elle à € 2,6 millions.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est positive et s'élève à € 2,7 millions, par rapport à € 5,3 millions au premier semestre 2014.

La croissance de la valeur du portefeuille existant se poursuit donc.

Le **résultat d'exploitation** s'élève dès lors à € 7,5 millions (€ 8,3 millions hors IFRIC21) par rapport aux € 13,3 millions au 30 juin 2014.

Le **résultat financier** affiche une amélioration significative. Il s'élève à € - 0,1 million par rapport à € - 4,0 millions au 30 juin 2014, ce qui s'explique par la variation positive latente de la juste valeur des instruments de couverture, après une année de variation négative en 2014.

Le **résultat net** s'élève à € 7,4 millions (€ 8,2 millions hors IFRIC21) par rapport à celui de € 9,3 millions au 30 juin 2014.

Le **résultat net courant** hors IAS 39 passe de € 4,2 millions à € 2,6 millions (€ 3,4 millions hors IFRIC21) à la fin du 1^{er} semestre 2015. Par action il s'élève à € 0,82 (€ 1,07 hors IFRIC21) contre € 1,39 il y a un an.

Le **résultat distribuable** s'élève à € 5,3 millions (€ 6,1 millions hors IFRIC21) contre € 6,3 millions il y a un an. Par action il s'élève à € 1,68 (€ 1,93 hors IFRIC21) contre € 2,07 au 30 juin 2014. La politique d'arbitrage active de la société permet de dégager des plus-values sur des immeubles anciens venant partiellement compenser la perte de revenus courants.



→ Ariane, avant travaux



→ Ariane, après travaux



→ The Link



COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

	30/06/2015	30/06/2014
I. Revenus locatifs (+)	8 688 827	9 631 516
III. Charges relatives à la location (+/-)	-111 277	-69 282
RÉSULTAT LOCATIF NET	8 577 550	9 562 234
IV. Récupération de charges immobilières (+)	37 663	52 028
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	587 960	406 699
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 797 413	-1 069 063
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	29
RÉSULTAT IMMOBILIER	7 405 760	8 951 926
IX. Frais techniques (-)	-742 811	-593 298
X. Frais commerciaux (-)	-149 213	-105 156
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-156 400	-116 772
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 367 449	-1 503 068
XIII. Autres charges immobilières (-)	-57 503	-56 309
CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 473 377	-2 374 603
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4 932 383	6 577 322
XIV. Frais généraux de la société (-)	-479 670	-454 132
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (±)	0	-23 223
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	4 452 713	6 099 967
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	365 578	1 838 333
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (±)	2 653 986	5 342 200
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 472 277	13 280 501
XX. Revenus financiers (+)	31 200	31 574
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-1 847 703	-1 829 458
XXII. Autres charges financières (-)	-30 154	-38 528
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (±)	1 762 778	-2 167 190
RÉSULTAT FINANCIER	-83 879	-4 003 601
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	7 388 398	9 276 900
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-17 367	-15 665
IMPÔT	-17 367	-15 665
RÉSULTAT NET	7 371 031	9 261 234
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	7 371 031	9 261 234
RÉSULTAT NET PAR ACTION	2,34	3,03

Les valeurs au 30 juin 2015 intègrent l'application de la norme IFRIC21, au contraire de ceux au 30 juin 2014, ce qui rend impossible la comparaison directe des chiffres des deux périodes.

	30/06/2015	30/06/2014
Nombre d'actions moyens (1)	3 147 897	3 054 796
RÉSULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	4 351 467	2 080 701
RÉSULTAT NET PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	1,38	0,68
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS .39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	2 588 689	4 247 891
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS .39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	0,82	1,39
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. À XIX.)	3 019 564	7 180 533
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. À XIX.)	0,96	2,35
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE	5 286 502	6 327 621
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE PAR ACTION	1,68	2,07
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur P tf / Résultat immobilier)	60,12%	68,14%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur P tf / Résultat immobilier)	58,99%	23,42%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. sur P tf / Résultat immobilier)	58,76%	23,24%
(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle		

État du résultat global	30/06/2015	30/06/2014
I. Résultat net	7 371 031	9 261 234
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	143 966	-425 958
1. Instruments de couverture efficaces	143 966	-508 808
2. Requalification selon IAS 39 §101	0	82 851
RÉSULTAT GLOBAL (I + II)	7 514 997	8 835 277



→ Louvain-la-Neuve



→ Lambertmont

Bilan

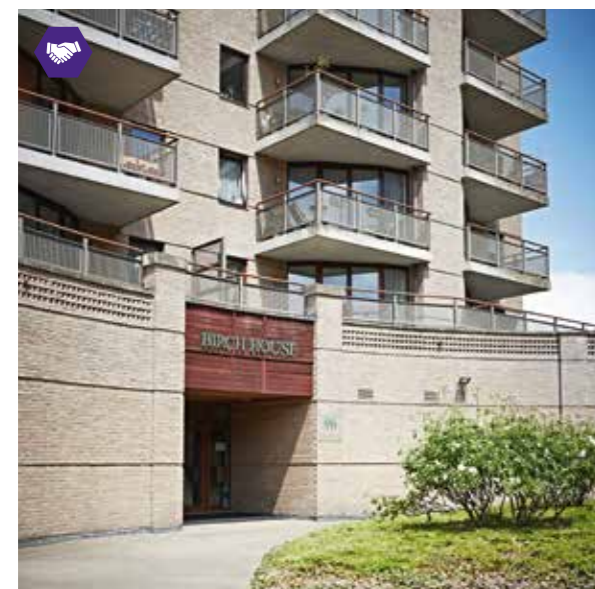
À l'**actif** du bilan, relevons principalement parmi les actifs non courants la rubrique « Immeubles de placement », qui reprend la juste valeur du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium (en ce compris les projets de développement). Au 30 juin 2015, la juste valeur atteint € 340,0 millions à comparer à € 316,5 millions au 31 décembre 2014, soit une progression de 7,4%.

Les **fonds propres** passent de € 208,2 millions à l'issue de l'exercice précédent à € 204,1 millions.

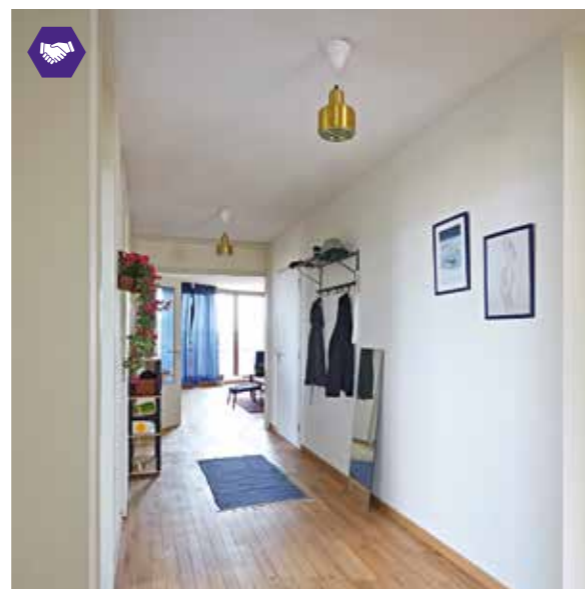
Au 30 juin 2015, le **taux d'endettement** de Home Invest Belgium s'élevait à **39,8%** contre 34,3% au 31 décembre 2014, ce qui reste donc très largement inférieur au plafond légal de 65% et qui constitue un avantage précieux dans le contexte actuel toujours instable des marchés financiers et des capitaux. Par ailleurs, sur ces bases, la capacité d'endettement complémentaire de la société se monte à € 260 millions ; elle est de **€ 75 millions** pour un taux d'endettement ne dépassant pas les 50%, qui constitue le plafond arrêté par le Conseil d'administration.

Sur base de la *juste valeur* des immeubles de placement, telle qu'elle résulte du rapport de l'expert immobilier, et compte tenu du résultat accumulé au cours du semestre écoulé, la **valeur nette d'inventaire** de l'action Home Invest Belgium¹ au 30 juin 2015 se chiffre à **€ 64,84**, par rapport € 66,15 au 31 décembre 2014, ce dernier chiffre comprenant toutefois encore la totalité du résultat de l'exercice 2014.

(1) Après élimination des 12 912 actions détenues en autocontrôle.



→ Birch House



→ Birch House

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF	30/06/2015	31/12/2014
I. Actifs non courants	341 065 881	317 610 294
B. Immobilisations incorporelles	9 812	11 891
C. Immeubles de placement	339 971 658	316 492 961
D. Autres immobilisations corporelles	174 705	190 973
E. Actifs financiers non courants	64 676	69 440
F. Créances de location-financement	845 029	845 029
II. Actifs courants	9 509 774	14 170 877
A. Actifs détenus en vue de la vente	2 833 576	5 810 465
C. Créances de location-financement	83 312	119 486
D. Créances commerciales	4 098 507	2 694 041
E. Créances fiscales et autres actifs courants	318 230	312 992
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 592 042	4 925 898
G. Comptes de régularisation	584 107	307 995
TOTAL DE L'ACTIF	350 575 655	331 781 170
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	95 834 457	91 384 022
D. Résultat net de l'exercice	7 371 031	15 937 954
CAPITAUX PROPRES	204 107 742	208 224 230
PASSIF		
I. Passifs non courants	139 246 682	117 633 818
B. Dettes financières non courantes	133 147 062	109 627 454
a. Établissements de crédit	93 500 000	70 000 000
c. Autres	39 647 062	39 627 454
C. Autres passifs financiers non courants	6 099 620	8 006 364
II. Passifs courants	7 221 231	5 923 123
B. Dettes financières courantes	601 800	644 327
c. Autres	601 800	644 327
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5 550 531	3 509 489
b. Autres	5 550 531	3 509 489
E. Autres passifs courants	115 545	119 654
F. Comptes de régularisation	953 355	1 649 654
PASSIF	146 467 913	123 556 941
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	350 575 655	331 781 170
Nombre d'actions en fin de période ¹	3 147 897	3 147 897
Valeur nette d'inventaire	204 107 742	208 224 230
Valeur nette d'inventaire par action	64,84	66,15
EPRA NAV ²	66,78	68,69
Endettement	139 414 938	113 900 923
Taux d'endettement	39,77%	34,33%

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

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

VARIATION DES FONDS PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
SOLDE AU 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201	-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
Transfert										1 868 626	-1 868 626	0
Apport AXA	2 548 073	-18 688	5 809 535									8 338 920
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-601 243	378 694				222 549		0
Dividende distribué											-10 651 309	-10 651 309
Résultat de l'exercice											9 261 234	9 261 234
Variation de la juste valeur des instruments de couverture							-425 958					-425 958
Variation de la juste valeur des immeubles					15 524 054	-3 136 652					-12 387 402	0
SOLDE AU 30/06/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 832 012	-28 488 588	-1 097 156	-757 323	1 259 467	14 538 017	9 261 234	201 548 697
SOLDE au 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959	-27 561 611	-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					-4 049 458	779 974				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					8 543 550	-1 553 471					-6 990 080	0
SOLDE AU 30/06/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 011 051	-28 335 108	-954 376	-757 323	1 259 467	16 511 967	7 371 031	204 107 742



→ Résidence Ryckmans



→ Giotto



→ Galerie de l'Ange (Namur)



→ Lasne

FLUX DE TRÉSORERIE

	30/06/2015	30/06/2014
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE	4 925 898	3 882 740
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	2 279 809	71 959
Résultat de l'exercice	7 371 031	9 261 234
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	7 472 277	13 280 501
Intérêts reçus	31 200	31 574
Intérêts payés	-1 877 857	-1 867 986
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 762 778	-2 167 190
Impôts	-17 367	-15 665
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-4 743 105	-4 960 523
Amortissements et réductions de valeur	39 237	52 820
-Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	39 237	52 820
Autres éléments non-monétaires	-4 416 764	-3 175 010
-Variation de la juste valeur des immeubles de placement (±)	-2 653 986	-5 342 200
-Autres transactions de nature non courante	-1 762 778	2 167 190
Gain sur réalisation d'actifs	-365 578	-1 838 333
-Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-365 578	-1 838 333
Variation du besoin en fonds de roulement	-348 117	-4 228 752
Mouvement des éléments d'actif	-1 649 642	-5 257 060
-Actifs financiers courants	36 174	-4 719 900
-Créances commerciales	-1 404 466	-212 987
-Créances fiscales et autres actifs à court terme	-5 238	-68 541
-Comptes de régularisations	-276 112	-255 633
Mouvement des éléments du passif	1 301 525	1 028 308
-Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 998 516	1 263 509
-Autres passifs courants	-692	-292 467
-Comptes de régularisation	-696 299	57 267
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-17 498 371	3 343 978
Immeubles de placement - investissements activés	-2 286 532	-540 145
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	-14 767 277	0
Désinvestissements	6 605 370	8 403 033
Projets de développement	-7 033 805	-4 514 951
Autres immobilisations corporelles	-20 890	-119 479
Actifs financiers non courants	4 764	2 890
Acquisitions de filiales	0	112 630
3. Cash-flow d'activités de financement	11 884 706	-4 546 338
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	23 519 608	6 128 700
Variation du capital (±)	0	-18 688
Dividende de l'exercice précédent	-11 634 901	-10 656 350
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE	1 592 042	2 752 338

INFORMATION SEGMENTÉE

Home Invest Belgium, en tant que SIR résidentielle, 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

30/06/2015	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 (+/-)	2 635 986				
RÉSULTAT FINANCIER	-83 879	28 547			-112 426

30/06/2014	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	9 631 516	5 870 141	1 063 137	2 698 238	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 099 967	5 456 090	1 012 853	2 591 959	-2 960 935
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1 838 333	1 715 869		156 646	-34 182
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	5 342 200	5 101 793	277 808	-37 401	
RÉSULTAT FINANCIER	-4 003 601				-4 003 601

Chiffres-clés¹

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%

30/06/2014	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne
Juste valeur	295 624 323	189 621 344	36 880 089	69 122 890
Surface locative	147 562	87 789	14 029	45 744
Nombre d'unités	1 315	773	146	396
Taux d'occupation	95,3%	94,6%	97,2%	96,0%

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

Notes explicatives

IMMEUBLES DE PLACEMENT – RUBRIQUE I.C. DE L'ACTIF (EN €)

	1 ^{er} semestre 2015	1 ^{er} semestre 2014
Immeubles de placement, solde en début d'exercice	316 492 961	306 753 952
Projets de développement		
Solde en début de période	33 935 640	16 315 294
Investissements - projets de développement	7 033 805	9 633 079
Apport		8 357 608
Vente		-3 535 151
Projets de développement réceptionnés	-6 143 417	
Solde en fin de période	34 826 029	30 770 830
Immeubles de placement en exploitation		
Solde en début de période	282 557 321	290 438 658
Immeubles en cours de construction achevés	6 143 417	0
Acquisitions d'immeubles	14 767 277	0
Dépenses ultérieures capitalisées	2 286 532	540 145
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	2 653 986	5 342 200
Cessions (-)	-3 262 903	-3 029 549
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		2 332 869
Solde en fin de période	305 145 630	295 624 323
Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	339 971 658	326 395 153

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2015 n'est pas modifié par rapport à celui au 31 décembre 2014. Il comprend la SA Home Invest Belgium (0420.767.885), la SA Home Invest Development (0466.151.118) et la SPRL Charlent 53 Freehold (0536.280.237).

DIVIDENDE DISTRIBUÉ

L'Assemblée générale du 5 mai 2015 a approuvé l'affectation du résultat proposée par le Conseil d'administration. Un dividende brut de **€ 3,75 par action**¹ a dès lors été mis en paiement le 15 mai 2015 (contre remise du coupon n° 18) pour un montant total de € 11 853 033,75².

Pour rappel, les dividendes distribués par les SIR résidentielles (dont Home Invest Belgium) sont actuellement soumis à un précompte mobilier de 15%.

ACTIFS ET PASSIFS CONDITIONNELS AU 30 JUIN 2015

Au 30 juin 2015, Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels.

(1) Correspond à un dividende net de € 3,1875 après déduction du précompte mobilier de 15%.
(2) Dividende calculé sur base statutaire conformément à l'AR du 13 juillet 2014 et donc sans élimination des actions en autocontrôle détenues par Home Invest Development SA.

Rapport du Commissaire

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE SUR DES INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES ET CONSOLIDÉES POUR LE SEMESTRE CLOTURÉ LE 30 JUIN 2015

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan intermédiaire et consolidé de Home Invest Belgium au 30 juin 2015 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.

Étendue de l'examen limité

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

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 2015, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément au référentiel International Financial Reporting Standards, tel qu'adopté par l'Union européenne.

Anvers, le 28 août 2015

Karel Nijs

Réviser d'entreprises et réviseur agréé par la FSMA pour les OPC
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

2015	
29 octobre	Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2015
2016	
25 février	Communiqué annuel relatif à l'exercice 2015
07 avril	Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet
03 mai	Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2015
03 mai	Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2016
13 mai	Mise en paiement du dividende de l'exercice 2015

INVESTOR RELATIONS

Le présent rapport financier semestriel est disponible sur le site internet de la société ou peut être envoyé par courrier en français, néerlandais ou anglais, sur simple demande au siège social :

HOME INVEST BELGIUM SA

SIR publique résidentielle de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, boîte 4
B -1200 Bruxelles
T +32 2 740 14 50
info@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be
RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742

