

RAPPORT SEMESTRIEL DE L'EXERCICE 2007

POURSUITE DE L'EXPANSION

CROISSANCE DE **31,15 %¹** DU RÉSULTAT NET COURANT

TAUX D'OCCUPATION MOYEN DE **96,35 %**

PROGRESSION DE **5,55 %¹** DE LA VNI PAR ACTION À € **53,32**

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

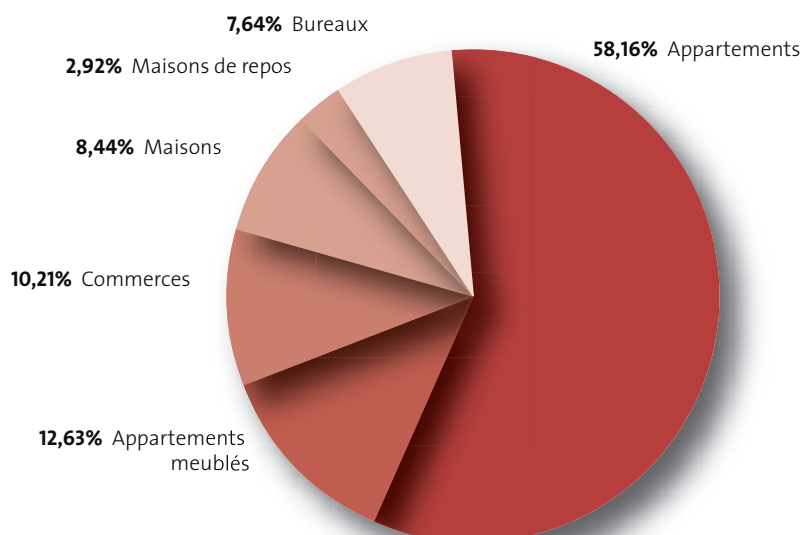
Le Conseil d'Administration de Home Invest Belgium a arrêté l'état des comptes semestriels consolidés au 30 juin de l'exercice 2007.

I. PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE PLACEMENT

1. VENTILATION DU PORTEFEUILLE (PAR RAPPORT À LA JUSTE VALEUR)

Au 30 juin 2007, la Sicafi possédait un portefeuille immobilier de placement² de 76 immeubles sur 38 sites, avec une surface bâtie de plus de 87.000 m² et 708 baux, la **juste valeur** de ce portefeuille s'élevant à **€ 151,7 millions**, en croissance de 21,84 % par rapport à la situation au 30 juin 2006, s'élevant à € 124,5 millions.

A la même date, soit à mi-exercice, le portefeuille se ventilait de la manière suivante :



Près de 82,15 % du portefeuille est investi en immeubles d'habitation situés en Belgique, soit un pourcentage largement supérieur aux 60 % requis par la législation pour être reconnue comme Sicafi résidentielle, seul type de Sicafi bénéficiant de l'exonération du précompte mobilier sur les dividendes.

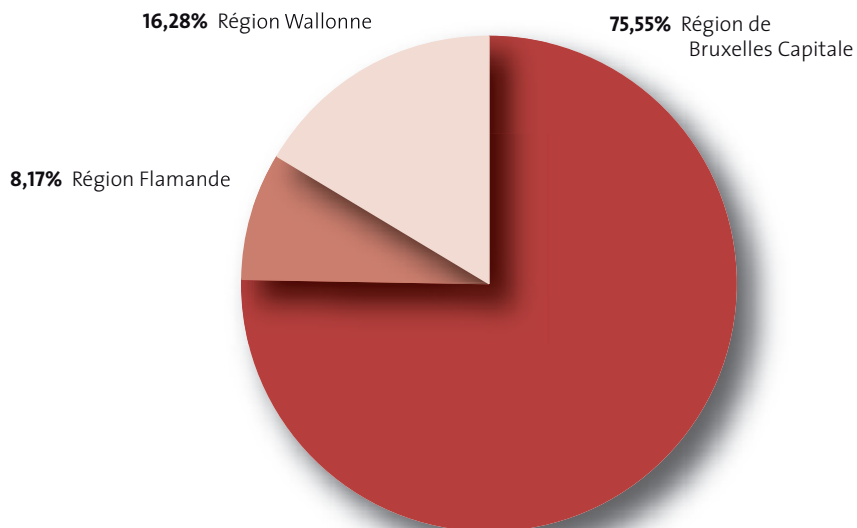
Par ailleurs, aucun ensemble immobilier ne dépasse le plafond réglementaire de 20 %.

¹ Par rapport à la situation au 30 juin 2006.

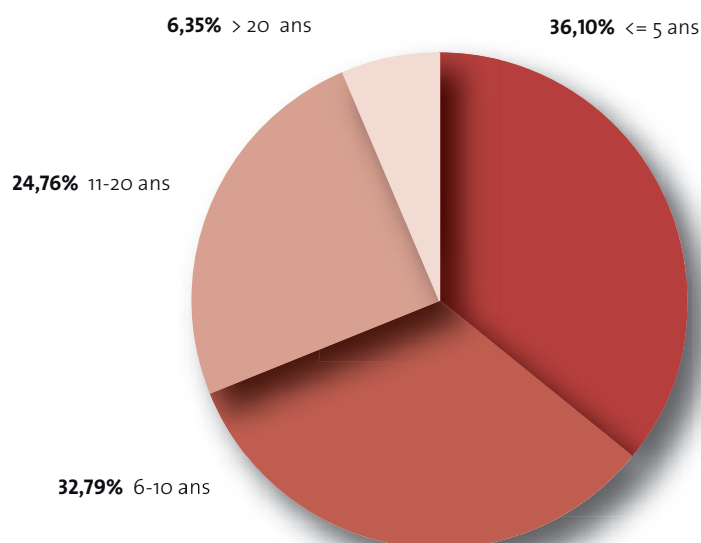
² Hors immeuble Klaproosstraat, destiné à la vente.



Le portefeuille est situé pour 75,55 % dans la Région de Bruxelles Capitale, retenue par la Sicafi comme zone d'investissement principale, en raison de la grande liquidité de son marché et des perspectives de plus-values significatives à moyen et long terme.



Enfin, classés par catégorie d'âge, les immeubles ayant 10 ans d'âge ou moins représentent 68,89 % 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 à la Sicafi la possibilité de profiter, comme au cours de l'exercice écoulé, des bonnes conditions du marché pour engranger des plus-values, et ce sans nuire à la politique de croissance réaffirmée par les opérations en cours.

Comme déjà annoncé, la vente par unités séparées de l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk a été entamée au début du second semestre de l'exercice, et les plus-values qui devraient en découler viendront renforcer les résultats distribuables de l'ensemble de l'exercice.

2. TAUX D'OCCUPATION¹

Le **taux d'occupation** des immeubles du portefeuille au cours du premier semestre de l'exercice se maintient en moyenne au niveau élevé de **96,35 %**, contre 95,63 % au cours du 1^{er} semestre de l'exercice écoulé et de 96,77 % pour l'ensemble de l'exercice 2006.

Ce maintien du taux d'occupation à un niveau fort élevé – nonobstant une occupation marginalement plus faible de l'immeuble les Résidences du Quartier Européen (83,46 % par rapport à 85,49 % il y a un an) - est le fruit du savoir-faire de l'équipe de gestion de la Sicafi dans un marché qui connaît toujours un certain excès d'offre, principalement dans le secteur haut de gamme.

¹ Taux moyen sur la période, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.



3. DÉTAILS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Situation des biens immobiliers au 30 juin 2007 (1)

Dénomination	Commune	Année (2)	Baux	Surface	Loyers bruts (3)	VLE au 30/06/2007 (4)	Taux d'occupation (5)	Juste Valeur	Valeur d'investissement (6)	Part dans le portefeuille	Rendements bruts (3)/(6)	Rendements nets (7)
			Nbr	m ²	€	€	%	€	€	%	%	%
Région de Bruxelles Capitale			553	64 418	7 570 650	6 666 320	95,93 %	114 646 760	126 197 614	76,06 %	6,00 %	5,67 %
Rue Lebeau	Bruxelles	1998	12	1 153	249 277	173 510	99,09 %	2 976 889	3 349 000	2,02 %	7,44 %	7,16 %
Rés. du Quartier Européen (8)	Bruxelles	1997	50	4 290	672 070	488 337	83,46 %	8 403 556	9 454 000	5,70 %	7,51 %	6,92 %
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993	25	3 144	410 202	389 092	92,81 %	7 232 000	8 136 000	4,90 %	5,04 %	4,72 %
Belliard 205	Bruxelles	1937	18	2 256	265 761	251 100	99,44 %	3 823 415	3 919 000	2,36 %	6,78 %	6,78 %
Avenue de l'Yser	Etterbeek	1974	15	1 961	276 896	230 260	100,00 %	4 053 333	4 560 000	2,75 %	6,07 %	5,57 %
Cours Saint Michel	Etterbeek	2001	32	3 438	448 394	410 144	96,06 %	7 353 778	8 273 000	4,99 %	5,42 %	5,02 %
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 087 761	988 478	97,72 %	16 632 556	16 965 000	10,23 %	6,41 %	5,89 %
Rue de Belgrade (9)	Forest	1999	1	1 368	-	-	100,00 %	192 448	216 504	0,13 %	-	-
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992	28	3 552	441 780	385 039	99,11 %	6 755 556	7 600 000	4,58 %	5,81 %	5,36 %
Charles Woeste (appartements)	Jette	1998	92	5 091	447 457	392 730	93,31 %	5 807 111	6 533 000	3,94 %	6,85 %	5,91 %
Charles Woeste (commerces)	Jette	1996	14	2 995	322 469	286 834	100,00 %	3 705 366	3 798 000	2,29 %	8,49 %	8,49 %
Résidence Lemaire (9)	Molenbeek	1990	1	754	-	-	100,00 %	175 209	197 110	0,12 %	-	-
Résidence La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	121 116	125 789	100,00 %	1 449 778	1 631 000	0,98 %	7,43 %	7,38 %
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	1997	27	2 326	285 712	255 252	96,40 %	4 387 556	4 936 000	2,98 %	5,79 %	5,31 %
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	2002	26	2 814	332 009	296 048	99,08 %	5 095 111	5 732 000	3,45 %	5,79 %	5,36 %
Résidence Melkriek	Uccle	1998	1	1 971	233 857	212 159	100,00 %	2 804 878	2 875 000	1,73 %	8,13 %	8,08 %
Av. André Ryckmans	Uccle	1990	8	2 196	249 011	223 596	100,00 %	4 456 000	5 013 000	3,02 %	4,97 %	4,61 %
Av. Montana / D. des Gendarmes	Uccle	1996	7	1 379	187 469	173 015	98,17 %	3 200 000	3 600 000	2,17 %	5,21 %	4,88 %
Résidence les Mélèzes	Woluwe St. Lamb.	1995	37	4 357	578 196	460 134	96,26 %	8 420 444	9 473 000	5,71 %	6,10 %	5,71 %
Winston Churchill	Uccle	2006	11	1 733	241 499	195 395	93,95 %	3 360 889	3 781 000	2,28 %	6,39 %	6,10 %
Clos Saint-Georges	Uccle	1988	2	380	48 395	43 750	100,00 %	851 556	958 000	0,58 %	5,05 %	4,69 %
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	165 699	176 695	100,00 %	3 372 444	3 794 000	2,29 %	4,37 %	3,99 %
Voisin	Ixelles	1996	9	923	131 361	123 783	97,38 %	2 265 778	2 549 000	1,54 %	5,15 %	4,78 %
Bosquet - Jourdan (terrain)	Saint-Gilles	-	-	-	-	-	-	400 000	450 000	0,27 %	-	-
Hennin	Ixelles	1950	1	86	5 688	7 740	100,00 %	109 333	123 000	0,07 %	4,62 %	4,59 %
Decroly	Uccle	1995	3	545	54 490	54 250	100,00 %	1 121 778	1 262 000	0,76 %	4,32 %	3,97 %
Alliés - Van Haelen	Forest	1999	35	4 189	314 081	323 190	100,00 %	6 240 000	7 020 000	4,23 %	4,47 %	4,25 %
Région Flamande			45	5 992	718 508	697 346	95,27 %	12 401 159	13 136 875	7,92 %	5,47 %	5,29 %
Nieuport (commerces)	Nieuport	1997	8	868	116 365	135 300	100,00 %	1 821 818	2 004 000	1,21 %	5,81 %	5,76 %
Grote Markt	Sint Niklaas	2004	17	2 752	351 112	315 201	96,35 %	6 062 182	6 164 000	3,72 %	5,70 %	5,51 %
Cederreef	Wetteren	1989	6	1 113	79 041	81 310	100,00 %	1 698 068	1 867 875	1,13 %	4,23 %	3,84 %
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14	1 259	171 990	165 535	86,73 %	2 819 091	3 101 000	1,87 %	5,55 %	5,43 %
Région Wallonne			110	16 645	1 795 106	1 587 258	98,96 %	24 701 569	26 577 000	16,02 %	6,75 %	6,43 %
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	309 957	155 000	100,00 %	2 826 667	3 180 000	1,92 %	9,75 %	9,09 %
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	147 421	136 997	99,18 %	2 006 222	2 257 000	1,36 %	6,53 %	6,25 %
Quai de Compiègne	Huy	1971	1	2 622	173 530	173 530	100,00 %	1 648 889	1 855 000	1,12 %	9,35 %	7,93 %
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	1995	50	1 880	240 433	215 757	96,90 %	2 582 222	2 905 000	1,75 %	8,28 %	7,25 %
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	2002	11	2 552	561 950	511 017	100,00 %	7 923 902	8 122 000	4,90 %	6,92 %	6,90 %
Maransart (terrain)	Lasne	-	-	-	-	-	-	422 222	475 000	0,29 %	-	-
Avenue Florida	Waterloo	1998	6	1 760	161 815	153 060	94,88 %	3 132 444	3 524 000	2,12 %	4,59 %	4,23 %
Résidence Colombus Blocs A & B	Jambes	2007	34	2 493	200 000	241 897	100,00 %	4 159 000	4 259 000	2,57 %	4,70 %	4,24 %
Total			708	87 055	10 084 264	8 950 924	96,35 %	151 749 488	165 911 489	100 %	6,08 %	5,41 %

(1) = Immeubles Quai Mativa et Klaproosstraat destinés à la vente non inclus

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

(3) = Loyers bruts en cours, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées

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

(5) = Taux moyen sur la période, garanties locatives comprises

(6) = Valeur d'investissement déterminée par l'expert (frais d'acte compris)

(7) = (loyers bruts - assurances - précompte immobilier) / valeur d'investissement

(8) = Hors frais de gestion des meublés

(9) = Valorisation de l'option d'achat à l'échéance



II. ACTIVITÉS DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE

1. Le premier semestre de l'exercice a vu la réalisation des fusions par absorption des S.A. Investim et Immobilière Van Volxem au cours des assemblées générales extraordinaires des 2 et 24 mai 2007.

Le portefeuille immobilier de la S.A. Investim, d'une valeur d'acquisition de € 8.826.000 au moment de l'absorption, comporte principalement deux immeubles résidentiels à Woluwé Saint-Pierre et à Etterbeek, ainsi qu'une ancienne orangerie entièrement rénovée et divisée en appartements à Wetteren.

Quant au portefeuille immobilier de la S.A. Immobilière Van Volxem, d'une valeur d'acquisition de € 6.285.000 au moment de l'absorption, il se compose d'un grand complexe immobilier résidentiel de standing à Forest comportant 34 appartements et 1 bureau, outre 30 box et 4 emplacements de parking.

Les immeubles de chacune de ces deux sociétés sont de construction récente, ou ont été récemment rénovés de manière approfondie. Ils bénéficient par ailleurs d'excellentes localisations qui laissent augurer de belles plus-values au cours des exercices à venir.

Ces fusions ont entraîné une croissance appréciable du patrimoine immobilier, à concurrence de €15,1 millions, ainsi qu'une légère hausse, à concurrence de € 787.429,71, des fonds propres statutaires de Home Invest Belgium. 10.824 nouvelles actions ont été émises au prix d'émission de € 57,90. Elles ont pleine jouissance à dater du 1^{er} janvier 2007.

2. Pour le surplus, la société a continué à consacrer beaucoup d'attention au suivi de la commercialisation optimale de son portefeuille immobilier, plus particulièrement pour ce qui concerne la Résidence Columbus à Jambes (dont deux phases sur trois ont été réceptionnées au cours du semestre, respectivement en date des 10 avril et 30 juin). La commercialisation de ce nouveau complexe comportant 51 appartements se déroule à un rythme très encourageant, et au 30 juillet dernier 24 appartements sur les 34 déjà réceptionnés étaient loués, ce qui représente un taux d'occupation de 70,58 %. Rappelons que Home Invest Belgium bénéficie d'une garantie locative plafonnée à € 200.000 pour l'ensemble des trois phases.
3. Le 18 juin dernier, Home Invest Belgium a pu aboutir à un accord de principe relatif à la construction de quatre immeubles à appartements identiques à Mons, sur le site des « Grands Prés », sous réserve de l'obtention des permis requis. Ils seront construits par la S.A. IDE IMMO II, filiale à 90 % de la S.A. TPF et à 10 % de l'Intercommunale IDEA, dont les actions seront acquises par Home Invest Belgium et sa filiale Home Invest Management à la réception provisoire.

Ce complexe totalisera 68 appartements, pour une surface locative totale de +/- 5.916 m² pondérés, et 60 emplacements de parking en sous-sol. Les matériaux et finitions seront de qualité et permettront d'assurer une excellente tenue du complexe dans le temps.

Il bénéficiera d'une localisation calme de grande qualité, Rue de la Sucrierie, près de l'intersection avec l'avenue des Bassins, avec au Sud une belle vue dégagée sur la Haine et la ville de Mons, tout en tirant avantage de la proximité du centre commercial des « Grands Prés » et de celle de la gare de Mons.

La valeur attribuée conventionnellement au complexe s'établit à € 9.800.000, droits d'enregistrement et TVA compris, tandis que Home Invest Belgium bénéficiera d'une garantie locative plafonnée à € 300.000. Selon les prévisions établies avec prudence la rentabilité brute attendue sur cet investissement devrait s'élever au taux de +/- 5,65 %¹.

¹ Valeur locative estimée (VLE) / valeur d'acquisition (€ 9.800.000).



4. Enfin, Home Invest Belgium s'est largement investie dans diverses négociations portant sur un nombre appréciable de nouveaux dossiers d'investissement. Une de ces opérations a pu être concrétisée après clôture du semestre (voir ci-dessous sub III), tandis que des négociations se poursuivent dans d'autres dossiers.

III. EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE : ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER À LIÈGE

Le Conseil d'administration est heureux de pouvoir annoncer un nouvel élargissement du portefeuille immobilier à la suite de l'acquisition, en date du 5 juillet 2007, d'un portefeuille immobilier sis au centre de Liège à proximité de la Place de l'Opéra.

Ce portefeuille se compose d'un complexe immobilier rue Léopold 2 à 8, ainsi que de trois maisons de rapport sises Mont Saint-Martin 1 et Rue Saint-Hubert 4 et 51. Il comporte au total 69 appartements et 9 commerces.

Cet élargissement du portefeuille a pu être réalisé pour la plus grande partie grâce à l'acquisition, par Home Invest Belgium et sa filiale Home Invest Management, de 100 % des actions de la S.A. J.B.S, et pour le solde par l'achat de biens appartenant en propre aux vendeurs, la valeur d'acquisition totale des immeubles, tous droits compris, s'élevant à € 6 millions.

La rentabilité brute de départ dégagée par cette opération devrait s'élever au taux appréciable de +/- 7,97 %¹, venant ainsi renforcer le rendement tant brut que net du portefeuille immobilier de la Sicafi, et partant, la rentabilité prévisionnelle pour l'actionnaire.

Les immeubles bénéficient tous de localisations de grande qualité, au centre de Liège, tandis que leur rénovation récente a été réalisée avec soin et des matériaux de qualité.

IV. COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2007

Préalablement à l'analyse des résultats au 30 juin 2007, il est important de rappeler que Home Invest Belgium publie des résultats consolidés depuis le 31 décembre 2006. Les résultats du 1^{er} semestre 2006 repris ci-après ont donc, eux aussi, été consolidés, afin de les rendre comparables avec ceux du premier semestre 2007².

Les méthodes comptables et les modalités de calculs adoptés 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 31/12/2006.

¹ Loyers bruts en cours + valeur locative estimée (VLE) sur vides / valeur d'acquisition (€ 6 millions).

² Ils divergent en fait marginalement de ceux – non consolidés – publiés à l'issue du 1^{er} semestre 2006.



1. COMPTE DE RÉSULTATS (CONSOLIDÉ)

Comparés aux résultats du 1^{er} semestre 2006 et des douze mois de l'exercice 2006 (tous deux consolidés) les principaux résultats du 1^{er} semestre de l'exercice en cours s'établissent comme suit :

COMPTE DE RESULTATS EN NORMES IFRS (en €)	01/01/2006 - 30/06/2006	01/01/2006 - 31/12/2006	01/01/2007 - 30/06/2007
I. Revenus locatifs	4 285 341	8 986 350	4 902 519
II. Reprise de loyers cédés et escomptés			
III. Charges relatives à la location	-6 499	-12 974	-25 656
RESULTAT LOCATIF NET	4 278 842	8 973 376	4 876 862
IV. Récupération de charges immobilières	18 151	40 094	12 897
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	45 969	299 707	46 479
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail			
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-296 042	-813 486	-336 375
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location			
RESULTAT IMMOBILIER	4 046 920	8 499 690	4 599 864
IX. Frais techniques	-438 574	-978 014	-484 376
X. Frais commerciaux	-148 709	-293 571	-114 644
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-48 317	-85 546	-43 799
XII. Frais de gestion immobilière	-410 591	-785 537	-495 821
XIII. Autres charges immobilières			
(+/-) Charges immobilières	-1 046 192	-2 142 668	-1 138 639
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	3 000 728	6 357 022	3 461 225
XIV. Frais généraux de la société	-286 096	-490 566	-396 965
XV. Autres revenus et charges d'exploitation			
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (1)	2 714 633	5 866 456	3 064 260
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (2)	222 085	514 647	26 264
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (3)			
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (4)	2 397 370	5 153 500	3 033 183
RESULTAT D'EXPLOITATION (5)	5 334 088	11 534 604	6 123 707
XIX. Revenus financiers	56 576	257 856	129 410
XX. Charges d'intérêts	-984 656	-1 961 460	-787 350
XXI. Autres charges financières	-24 535	-60 757	-17 790
(+/-) Résultat financier	-952 614	-1 764 361	-675 730
RESULTAT AVANT IMPOT (6)	4 381 474	9 770 243	5 447 977
XXII. Impôt des sociétés	35 543	-27 814	4 408
XXIII. Exit Tax		-5 054	-35 472
(+/-) Impôts	35 543	-32 868	-31 064
RESULTAT NET (7)	4 417 017	9 737 374	5 416 913
Résultat net par action	2,85	5,72	2,49
Résultat net courant (= (7) - (2) - (3) - (4))	1 797 562	4 069 227	2 357 466
Résultat net courant par action	1,16	2,39	1,08
Résultat sur portefeuille (= (2) + (3) + (4))	2 619 456	5 668 148	3 059 447
Résultat sur portefeuille par action	1,69	3,33	1,40
Résultat distribuable	2 009 447	4 569 239	2 396 398
Résultat distribuable par action	1,30	2,68	1,10
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine	1 548 453	1 703 298	2 178 657



Les *revenus locatifs* progressent de 14,40 % et sont marginalement supérieurs à ce qui avait été prévu lors de l'établissement du budget, tandis que le *résultat immobilier* progresse de 13,66 %.

Les *charges immobilières* ont progressé de 8,84 %, soit un pourcentage largement inférieur à celui observé pour la croissance des actifs immobiliers en gestion et des revenus locatifs.

Quant aux *frais généraux*, ils ont connu une croissance élevée de 38,75 %, influencés de manière exceptionnelle et non récurrente par les frais exposés pour l'analyse ou la réalisation des nombreux dossiers d'investissement examinés ces derniers mois, par les frais de communication financière (réfection du site Web, convocations des assemblées générales extraordinaires) ainsi que par la comptabilisation des fusions avec les sociétés Investim et Immobilière Van Volxem.

Le *résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille* s'élève à € 3,1 millions par rapport à € 2,7 millions il y a un an, en croissance de 12,88 %.

La marge d'exploitation est pratiquement inchangée, à 66,61 % par rapport à 67,07 % au premier semestre 2006.

Le *résultat sur vente d'immeubles de placement* s'élève à € 0,03 million et correspond à la plus-value effectivement réalisée sur la vente du dernier appartement dans l'immeuble La Pyramide à Liège, seul un garage restant à vendre au 30 juin 2007. Quant au programme de vente de l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk, il a été entamé au début du second semestre de l'exercice 2007, et son impact (positif) sur le résultat n'est donc pas encore apparu au cours du semestre sous revue.

La *variation de la juste valeur des immeubles de placement* s'élève à € 3,0 millions, en augmentation de 26,52 % par rapport au résultat de € 2,4 millions au premier semestre de l'an passé. Ce critère constitue un excellent indicateur de la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur pour ses actionnaires.

Le *résultat d'exploitation* s'élève ainsi à € 6,1 millions par rapport à € 5,3 millions au 30 juin 2006, soit une progression de 14,80 %.

Le *résultat financier* reprend pour la plus grande partie les charges d'intérêts liées au financement du portefeuille immobilier. Il s'élève à € -0,7 million par rapport à € -1 million et € -1,8 million respectivement aux 30 juin et 31 décembre 2006. Il présente ainsi une nette diminution, de -29,07 % par rapport à la situation au 30 juin 2006, grâce à la réduction significative de l'endettement suite à l'augmentation de capital réalisée en octobre 2006.

Le *résultat avant impôts* de € 5,4 millions est en progression de 24,34 % par rapport à celui de € 4,4 millions au 30 juin 2006.

Les *impôts payés* au premier semestre sont de € 0,03 million par rapport à un remboursement de € 0,04 million il y a un an.

Le *résultat net courant*¹ s'élève ainsi à € 2,4 millions par rapport à € 1,8 million au 30 juin 2006, en hausse de 31,15 %. Exprimé sous forme de *résultat net courant par action*, il s'élève à € 1,08 par rapport à € 1,16 pour le premier semestre de l'exercice écoulé, en léger retrait donc, pour un nombre d'actions à rémunérer en croissance de 40,70 %.

¹ 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. BILAN CONSOLIDÉ

BILAN EN NORMES IFRS (en €)	01/01/2006 - 30/06/2006	01/01/2006 - 31/12/2006	01/01/2007 - 30/06/2007
ACTIF			
I. Actifs non courants	130 216 052	147 487 004	155 638 644
A. Goodwill			
B. Immobilisations incorporelles	11 035	9 099	7 163
C. Immeubles de placement	124 548 811	140 839 490	151 749 488
D. Projets de développement	3 257 370	4 391 465	1 428 613
E. Autres immobilisations corporelles	44 235	32 651	43 683
F. Actifs financiers non courants	664 828	595 877	791 275
G. Créances de location financement	1 689 773	1 618 422	1 618 422
H. Créances commerciales et autres actifs non courants			
I. Actif d'impôts différés			
II. Actifs courants	3 722 315	3 078 816	6 708 341
A. Actifs détenus en vue de la vente	955 819	92 287	2 754 144
B. Actifs financiers courants			
C. Créances de location financement	49 170	71 351	52 209
D. Créances commerciales	560 648	352 284	-247 464
E. Créances fiscales et autres actifs courants	951 862	1 231 058	3 057 737
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 167 718	1 308 266	1 038 079
G. Comptes de régularisation	37 098	23 570	53 637
TOTAL DE L'ACTIF	133 938 367	150 565 820	162 346 985
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	78 217 402	111 762 543	116 155 460
A. Capital	42 873 424	59 450 772	59 729 001
B. Prime d'émission	5 002 087	19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)	-40 147		-658 177
D. Réserves	37 392 716	41 038 171	44 282 274
E. Résultat	3 986 825	3 905 098	5 363 148
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-11 636 205	-12 307 291	-12 428 683
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	638 702	582 130	774 234
H. Ecart de conversion			
PASSIFS	55 720 965	38 803 277	46 191 525
I. Passifs non courants	53 568 280	35 033 000	43 356 250
A. Provisions			
B. Dettes financières non courantes	53 559 361	35 033 000	43 356 250
C. Autres passifs financiers non courants	8 919		
D. Dettes commerciales et autres dettes			
E. Autres passifs non courants			
F. Passifs d'impôts différés			
II. Passifs courants	2 152 685	3 770 277	2 835 275
A. Provisions			
B. Dettes financières courantes	395 659	1 496 920	364 249
C. Autres passifs financiers courants			
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 280 686	1 968 798	1 731 652
E. Autres passifs courants	253 558	174 066	287 206
F. Comptes de régularisation	222 782	130 493	452 168
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	133 938 367	150 565 820	162 346 985
Nombre d'actions en fin de période ou en fin d'exercice	1 548 453	2 167 833	2 178 657
Actif net réévalué	78 217 402	111 762 543	116 155 460
Actif net réévalué par action	50,51	51,55	53,32
Endettement	55 489 264	38 672 784	45 739 357
Taux d'endettement	41,43 %	25,68 %	28,17 %



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 près de 21,84 %, et la rubrique Projets de développement dans laquelle la dernière phase de la Résidence Colombus en cours de construction est comptabilisée pour un total de € 1,4 million.

Les *actifs courants* comprennent presque exclusivement la juste valeur de l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk, comptabilisé parmi les Actifs détenus en vue de la vente, pour € 2,8 millions.

Le *passif* se caractérise par une augmentation de 48,50 % des fonds propres par rapport à la situation au 30 juin 2006 et de 3,93 % par rapport à la situation au 31 décembre 2006, grâce principalement à l'augmentation de capital effectuée en octobre 2006 et aux fusions par absorption des sociétés Investim et Immobilière Van Volxem, et pour le surplus au résultat cumulé du premier semestre.

Au 30 juin 2007, le taux d'endettement de Home Invest Belgium s'élevait à 28,17 %, largement inférieur au nouveau plafond de 65 %, la capacité d'endettement totale restant toujours supérieure à € 200 millions.

3. FLUX DE TRÉSORERIE

En €	Total 30/06/07	Total 30/06/06
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE LA PERIODE	547 597	1 308 266
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	-884 097	1 097 390
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	5 334 088	6 123 707
Intérêts reçus	56 576	129 410
Intérêts payés	-1 009 191	-805 140
Impôts	35 543	-31 064
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-2 604 297	-3 046 877
Variation du besoin en fonds de roulement	-2 696 817	-1 272 646
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-456 984	-7 223 040
Immeubles de placement - investissements activés	-438 180	-177 313
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions		
Désinvestissements	896 945	110 000
Projets de développement	-910 750	-1 267 999
Autres immobilisations corporelles		-22 146
Actifs financiers non courants	-4 999	-3 294
Acquisitions de filiales		-5 862 289
3. Cash-flow d'activités de financement	1 613 590	5 855 464
Variation des passifs financiers et dettes financières	3 258 196	7 069 450
Variation d'autres passifs	-1 644 606	-1 213 986
Cash-flow total	820 107	1 038 080
Reprise du cash de fusions	347 612	
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE LA PERIODE	1 167 719	1 038 080



4. VARIATION DES FONDS PROPRES

En €	A. Capital social	B. Primes d'émissions	C. Actions propres	D. Réserves	E.1. Résultats reportés	E.2. Résultats de l'exercice	F. Droits s/ juste valeur	G. Actifs et passifs financiers	CAPITAUX PROPRES
SOLDE AU 31/12/2005	41 958 210	5 002 087	-260 737	31 725 205	1 386 979	1 975 660	-10 833 007	-56 710	70 897 688
Transfert					1 975 660	-1 975 660			
Fusion	915 215			2 480 339	420 708				3 816 261
Variations résultant de la vente d'un immeuble				-98 741			85 345		-13 396
Ventes d'actions propres			220 590			18 493			239 083
Dividende distribué					-1 884 740	1 051			-1 883 689
Résultat de l'exercice						2 019 647			2 019 647
Variation de la juste valeur des immeubles				3 285 913			-888 543		2 397 370
Profits (pertes) sur instruments de couverture					49 027			695 411	744 438
SOLDE AU 30/06/2006	42 873 424	5 002 087	-40 147	37 392 716	1 947 634	2 039 191	-11 636 205	638 702	78 217 402
SOLDE AU 31/12/2006	59 450 772	19 093 664	0	41 038 170	1 898 607	2 006 490	-12 307 291	582 130	111 762 543
Transfert					792 504	-792 504			
Fusion	278 229		-658 177	91 210	273 756	14 549			-433
Variations résultant de la vente d'un immeuble				-12 383			10 703		-1 680
Dividende distribué						-1 213 987			-1 213 987
Résultat de l'exercice						2 383 731			2 383 731
Variation de la juste valeur des immeubles				3 165 277			-132 094		3 033 183
Profits (pertes) sur instruments de couverture								192 103	192 103
SOLDE AU 30/06/2007	59 729 001	19 093 664	-658 177	44 282 274	2 964 868	2 398 280	-12 428 683	774 234	116 155 460

5. INFORMATION SEGMENTÉE

Revenus locatifs par type de biens (en €)									
Total consolidé		Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc > 2 500 000 €		Immeubles en bloc < 2 500 000 €		Non affecté	
30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006
4 902 518,51	4 285 340,85	4 014 835,13	3 565 544,86	692 795,45	655 556,07	194 887,93	64 239,92	0,00	0,00

Résultat net par type de biens (en €)									
Total consolidé		Immeubles à la découpe		Immeubles en bloc > 2 500 000 €		Immeubles en bloc < 2 500 000 €		Non affecté	
30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006
5 416 913,42	4 409 559,55	5 491 218,12	4 459 378,21	946 744,64	1 076 393,59	234 938,75	204 951,79	-1 257 008,09	-1 299 211,29



6. NOTES EXPLICATIVES

6.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN €)

MOUVEMENTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN JUSTE VALEUR	
Immeubles de placement, solde au 31/12/2005	116 463 261
Dépenses ultérieures capitalisées	438 180
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	5 250 000
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	2 397 370
Immeubles de placement, solde de clôture au 30/06/2006	124 548 811
Immeubles de placement, solde au 31/12/2006	140 839 490
Immeuble en cours de construction achevé	4 230 851
Dépenses ultérieures capitalisées	177 313
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	6 285 000
Cessions (-)	-2 747 273
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	2 964 108
Immeubles de placement, solde de clôture au 30/06/2007	151 749 488

Pour rappel, les nouveaux investissements comptabilisés au cours du premier semestre 2007 sont constitués principalement de l'acquisition par voie de fusion du complexe immobilier Alliés – Van Haelen appartenant à la S.A. Immobilière Van Volxem (voir supra sub II.1.) et des phases A et B du complexe immobilier « Résidence Colombus » à Jambes (voir supra sub II.2.).

6.2. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (EN €)

MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS DE PRODUCTION (1)	
Immobilisations corporelles, solde au 31/12/2005	2 346 620
Investissements	910 750
Immobilisations corporelles, solde de clôture au 30/06/2006	3 257 370
Immobilisations corporelles, solde au 31/12/2006	4 391 465
Investissements	1 267 999
Cessions (-)	-4 230 851
Immobilisations corporelles, solde de clôture au 30/06/2007	1 428 613

Les immobilisations corporelles en cours de production à la clôture du semestre concernent la phase C du complexe immobilier « Résidence Colombus » en cours de construction à Jambes, Rue de l'Orjo.

6.3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation au 30/06/2006 et au 30/06/2007 concerne les S.A. Home Invest Belgium (0420.767.885) et Home Invest Management (0466.151.118). Il est à noter que la S.A. Immobilière Van Volxem a fait l'objet d'une fusion par absorption dans le courant du 1^{er} semestre 2007.

6.4. DIVIDENDE DISTRIBUÉ

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 mai 2007, Home Invest Belgium a procédé au paiement d'un solde de dividende de € 0,56 par action, contre remise du coupon n°10, soit au total € 1.213.987.

6.5. ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE AU 30/06/2007

Les événements survenus après le 30/06/2007 (acquisition d'un portefeuille immobilier à Liège) sont décrits en détail au point III ci-dessus.

¹ Se rapportent exclusivement aux projets de développement.



6.6. ACTIFS ET PASSIFS CONDITIONNELS AU 30 JUIN 2007

Au 30 juin 2007 Home Invest Belgium était engagée à procéder à l'acquisition d'un portefeuille immobilier à Liège sous réserve de la réalisation préalable de certaines conditions suspensives. Ces conditions ont été réalisées début juillet 2007, après clôture du semestre, et ce portefeuille a en conséquence été acquis le 5 juillet 2007 (voir ci-dessus sub III).

V. RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille (hors dernière phase de la Résidence Columbus en cours de construction, mais en ce compris l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk), déterminée sur base du rapport d'évaluation de l'expert immobilier de la Sicafi, Winssinger & Associés du 26 juillet 2007, s'élève à € 154.503.501 au 30 juin 2007, par rapport à € 125.504.366 au 30 juin 2006 et à € 140.931.777 au 31 décembre 2006.

VI. VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Sur base de la juste valeur du patrimoine immobilier, découlant 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 2007 s'établit à **€ 53,32**, en hausse de 5,55 % par rapport à celle au 30 juin 2006 (€ 50,51) et de 3,41 % par rapport à celle au 31 décembre 2006 (€ 51,55), calculée suivant les normes IFRS et incluant dès lors le solde de dividende de l'exercice 2006.

Cette hausse appréciable démontre une nouvelle fois la capacité de Home Invest Belgium à créer de la richesse dans l'intérêt de ses actionnaires.

VII. PERSPECTIVES

Sauf survenance d'événements imprévus, le Conseil maintient aujourd'hui son estimation antérieure de dividende de € 2,30 par action pour l'ensemble de l'exercice, par rapport à € 2,24 par action l'an passé.

En effet, les plus-values qui devraient découler de la vente par unités séparées de l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk viendront renforcer les résultats distribuables de l'ensemble de l'exercice.



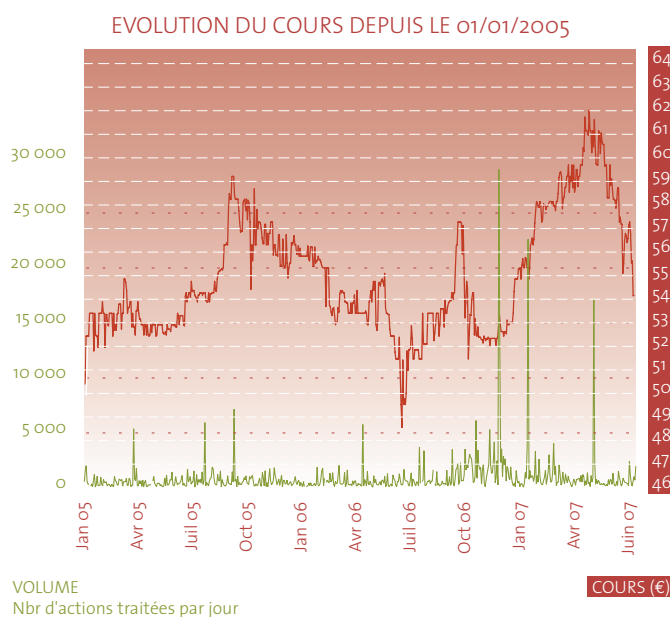
VIII. ACTIONNARIAT

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 2007 se présente comme suit :

Actionnaires	Total	En % du capital
AXA Belgium	437 940	20,10 %
Assurances Fédérales	105 296	4,83 %
Groupe ARCO	102 575	4,71 %
Arcopar S.C.R.L.	77 575	3,56 %
Auxipar S.A.	25 000	1,15 %
Consorts Michiels	76 000	3,49 %
Michiels Eric	19 000	0,87 %
Michiels Viviane	19 000	0,87 %
Michiels Danièle	19 000	0,87 %
Michiels Albert	19 000	0,87 %
Home Invest Management	10 824	0,50 %
Monsieur le Hardy de Beaulieu Jean-Pierre	30 000	1,38 %
Autres actionnaires nominatifs	1 209	0,06 %
Total connu	763 844	35,06 %
Free Float	1 414 813	64,94 %
Total général	2 178 657	100,00 %

IX. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

Les quatre premiers mois du semestre sous revue ont été caractérisés par une hausse progressive des cours de bourse de l'action Home Invest Belgium, de € 55 en début de période jusqu'à € 61,90 le 16 avril dernier. Les deux derniers mois par contre ont vu un fléchissement des cours de bourse suite à la hausse généralisée des taux d'intérêt. En date du 29 juin dernier, le cours de clôture s'élevait ainsi à € 56,15.

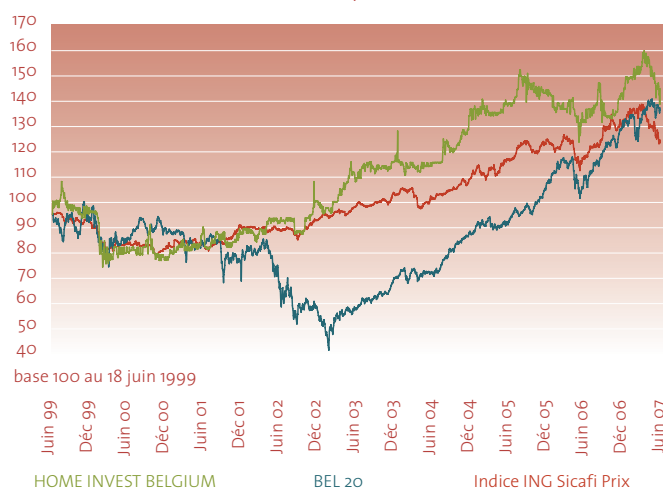




Les volumes échangés en bourse sont sensiblement plus élevés depuis la cotation du titre au marché continu en début d'exercice, avec une moyenne journalière de 1055 titres par séance pour l'ensemble du premier semestre. A noter que ce chiffre ne tient pas compte des transactions effectuées hors bourse.

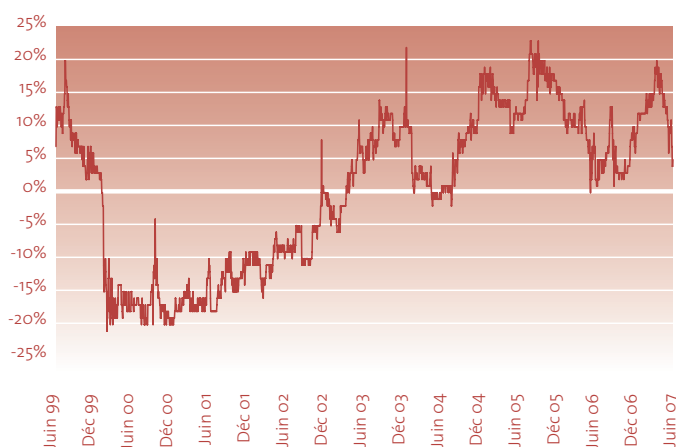
A relever aussi la bonne performance du cours de l'action Home Invest Belgium par rapport à l'indice ING Sicafi Prix¹, l'écart entre les deux courbes tendant à augmenter quelque peu depuis le début de l'exercice en cours.

Comparaison de l'évolution boursière: Home Invest Belgium - BEL 20 - Indice ING Sicafi Prix depuis l'introduction en Bourse



Quant à la prime entre le cours de bourse et la Valeur Nette d'Inventaire par action, elle s'est progressivement réduite ces derniers mois et est devenue négligeable : 5,31 % au 30 juin 2007 (par rapport à 1,7 % et 7,5 % respectivement au 30 juin et au 31 décembre 2006).

EVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT A LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE



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



X. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium S.A. a appris le 16 avril dernier avec une très grande tristesse le décès d'un de ses membres, Monsieur Philippe Gosse, Président de la S.A. Burco.

Monsieur Gosse, administrateur de Home Invest Belgium depuis l'origine laissera le souvenir d'un homme avisé, constructif, entièrement dédié au succès de l'entreprise notamment lors des importantes étapes qu'elle a franchies au cours de son mandat.

Jusqu'à nouvel ordre le Conseil d'administration de Home Invest Belgium est composé de six administrateurs dont deux indépendants.

XI. RAPPORT DU COMMISSAIRE¹

Le Commissaire de Home Invest Belgium, Monsieur André Clybouw a procédé au contrôle des comptes semestriels de la Sicafi au 30 juin 2007, et conclut ainsi :

« ATTESTATION SUR LA SITUATION INTÉRIMAIRE DE HOME INVEST BELGIUM S.A.

Nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire consolidée (composée du bilan consolidé, du compte de résultats consolidé, du tableau consolidé des flux de trésorerie, de l'état consolidé des variations des capitaux propres et des annexes) de la société Home Invest Belgium S.A. arrêtée au 30 juin 2007, qui fait apparaître un total du bilan de EUR 162.346.985 et un résultat net de la période de EUR 5.416.913.

Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Notre mission se situait dans le cadre de l'information semestrielle. Par conséquent, notre contrôle a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières et a été effectué en conformité avec la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité ; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle plénier des comptes annuels. Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de la situation intermédiaire consolidée, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Anvers, le 28 août 2007.

André CLYBOUW,
Commissaire agréé. »

¹ Ce rapport porte sur les chapitres IV et VI du présent rapport semestriel.

Investor relations

Le présent rapport semestriel est disponible sur le site internet de la société et peut être demandé au siège social.

HOME INVEST BELGIUM S.A.

Boulevard de la Woluwe 60, bte 4 – 1200 Bruxelles

Xavier Mertens, Managing Director – Tél. 02.740.14.51 - Fax 02.740.14.59

E-mail : xavier.mertens@homeinvest.be – Site Web : www.homeinvestbelgium.be