

RAPPORT SEMESTRIEL de l'EXERCICE 2006
Poursuite de l'expansion
Projet d'augmentation de capital en espèces
Croissance de 6,4 % du résultat net courant par action
Premières plus-values réalisées sur ventes d'appartements
Taux d'occupation moyen de 95,6 %
Progression de 4,5% de la VNI par action à €50,54
Proposition de dividende intérimaire de €1,68 par action à un nombre d'actions lui-même en hausse de plus de 5%

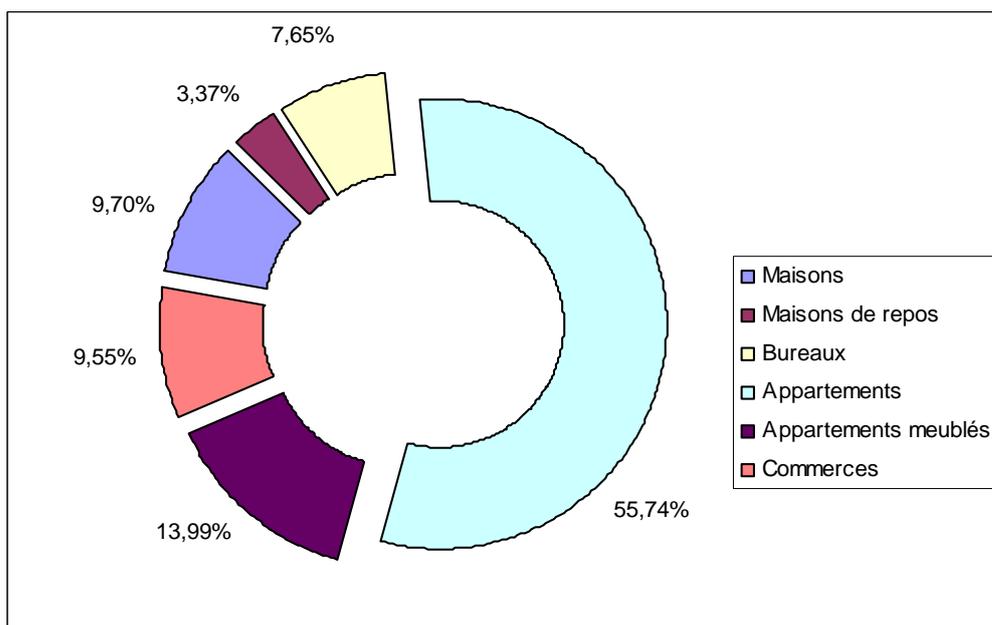
Le Conseil d'Administration de Home Invest Belgium a arrêté l'état des comptes semestriels au 30 juin de l'exercice 2006.

I. Portefeuille Immobilier

1. Ventilation du portefeuille (par rapport à la juste valeur)

Au 30 juin 2006, la Sicafi possédait 69 immeubles sur 31 sites, avec une surface bâtie de plus de 75.000 m² et 625 baux.

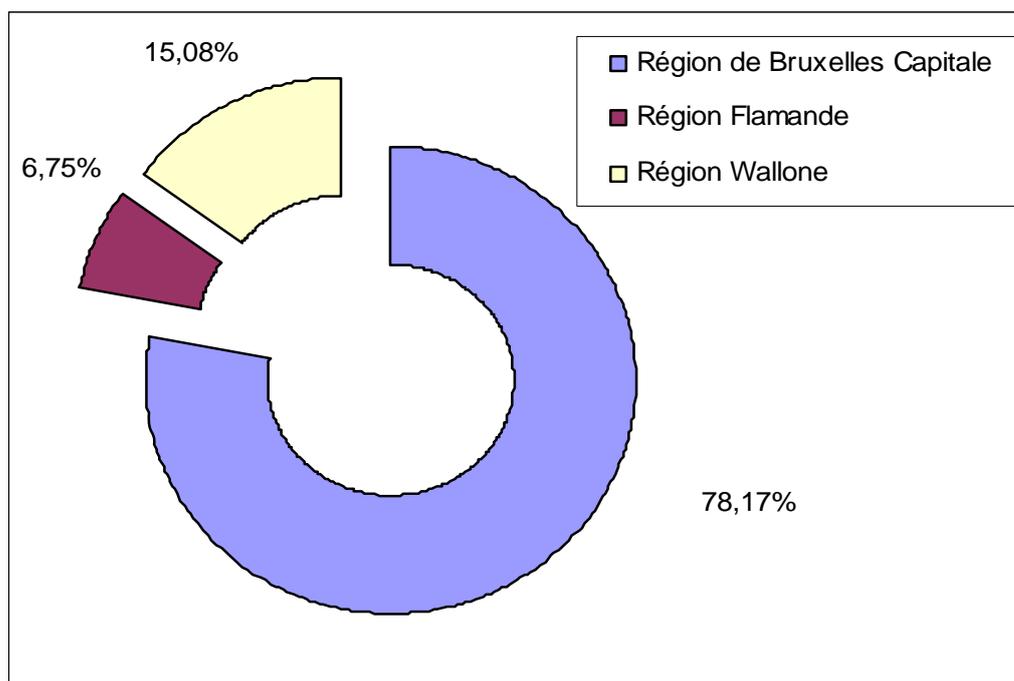
A la même date, soit à mi-exercice, le portefeuille se ventilait de la manière suivante :



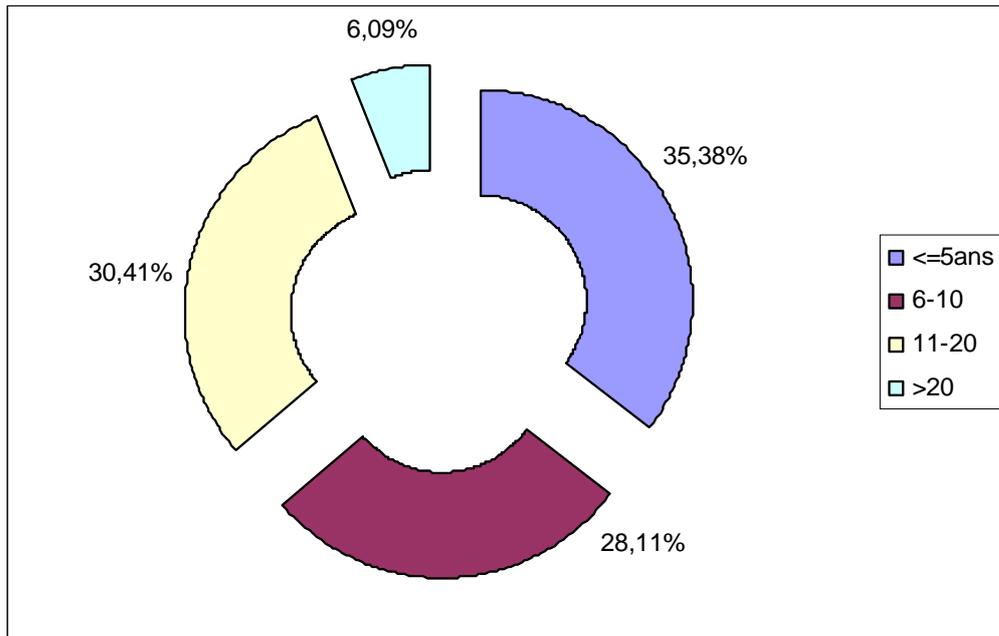
Près de 83 % du portefeuille est investi en immeubles d'habitation situés en Belgique, soit un pourcentage largement supérieur aux 60 % requis par la législation pour être reconnue comme Sicafi résidentielle, seul type de Sicafi bénéficiant de l'exonération du précompte mobilier sur les dividendes.

Par ailleurs, aucun immeuble ne dépasse le plafond de 20 % de taux de concentration sur un seul ensemble immobilier.

Le portefeuille est situé pour 78 % 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 63 % du portefeuille, ceux qui ont bénéficié d'une rénovation significative étant repris à leur année de rénovation fondamentale.



Ce portefeuille a aujourd'hui atteint une taille et une maturité qui donnent à la Sicafi la possibilité de profiter des bonnes conditions du marché pour commencer à engranger des plus-values, comme c'est le cas pour son immeuble situé à Liège – la Résidence La Pyramide -, sans nuire à sa politique de croissance réaffirmée par les opérations en cours.

2. Taux d'occupation

Le taux d'occupation des immeubles du portefeuille a connu une **belle progression** au cours du premier semestre de l'exercice, pour s'établir en moyenne à 95,63 %, contre 95,12 % au cours du seul 1^{er} trimestre de l'exercice en cours et 91,26 % de moyenne sur l'ensemble de l'exercice précédent.

Cette **évolution favorable** du taux d'occupation trouve principalement son origine dans l'aboutissement de la commercialisation de l'immeuble Giotto, ainsi que dans la location de la dernière surface commerciale de la galerie marchande de l'avenue Charles Woeste à Jette, le marché locatif restant globalement équilibré, **avec toutefois un certain excès d'offre**, perceptible principalement dans le secteur haut de gamme.

3. Détails du Portefeuille Immobilier

Situation des biens immobiliers au 30 juin 2006		Année (1)	Baux	Surface	Loyers bruts (2)	VLE au 30/06/2006 (3)	Taux d'occupation (4)	Juste Valeur	Valeur d'investissement (5)	Portefeuille	Rendements bruts (2)/(5)	Rendements nets (6)
Dénomination	Commune		Nbr	m ²	€	€	%	€	€	%	%	%
Région de Bruxelles Capitale			497	57 866	6 705 002	6 019 082	94.97%	98 102 092	107 758 851	78.58%	6.22%	5.84%
Rue Lebeau	Bruxelles	1998	12	1 153	229 816	170 945	98.94%	2 853 333	3 210 000	2.34%	7.16%	6.86%
Rés. du Quartier Européen (7)	Bruxelles	1997	50	4 290	631 548	488 337	85.43%	8 256 889	9 289 000	6.77%	7.19%	6.59%
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993	25	3 144	416 010	411 787	100.00%	7 032 889	7 912 000	5.77%	5.26%	4.93%
Belliard 205	Bruxelles	1937	18	2 256	261 188	251 100	96.03%	3 722 927	3 816 000	2.78%	6.84%	6.84%
Avenue de l'Yser	Etterbeek	1974	15	1 961	259 895	221 755	100.00%	3 814 222	4 291 000	3.13%	6.06%	5.53%
Cours Saint Michel	Etterbeek	2001	32	3 438	441 951	408 544	97.19%	7 042 667	7 923 000	5.78%	5.58%	5.17%
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 049 185	984 178	100.00%	15 622 333	15 954 000	11.63%	6.58%	6.02%
Rue de Belgrade (8)	Forest	1999	1	1 368	-	-	100.00%	182 683	205 518	0.15%	-	-
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992	28	3 552	415 626	379 256	92.95%	6 524 444	7 340 000	5.35%	5.66%	5.19%
Charles Woeste Résidentiel	Jette	1998	92	5 091	432 710	387 681	96.50%	5 473 778	6 158 000	4.49%	7.03%	6.03%
Charles Woeste Commerce	Jette	1996	14	2 995	322 017	286 834	92.26%	3 442 927	3 529 000	2.57%	9.12%	9.12%
Résidence Lemaire (8)	Molenbeek	1990	1	754	-	-	100.00%	173 629	195 333	0.14%	-	-
Résidence La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	118 992	125 789	100.00%	1 369 778	1 541 000	1.12%	7.72%	7.67%
Sousquet - Jourdan	Saint-Gilles	1997	27	2 326	277 806	248 350	95.45%	4 574 222	5 146 000	3.75%	5.40%	4.94%
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	2002	26	2 814	326 240	296 048	95.77%	4 999 111	5 624 000	4.10%	5.80%	5.36%
Résidence Melkriek	Uccle	1998	1	1 971	233 857	212 159	100.00%	2 682 927	2 750 000	2.01%	8.50%	8.44%
Av. André Ryckmans	Uccle	1990	8	2 196	237 403	219 000	100.00%	4 233 778	4 763 000	3.47%	4.98%	4.61%
Av. Montana / D. des Gendarmes	Uccle	1996	7	1 379	190 322	173 015	92.45%	3 030 222	3 409 000	2.49%	5.58%	5.23%
Résidence les Mélèzes	Woluwé St. Lamb.	1995	37	4 357	563 359	456 334	96.26%	8 100 444	9 113 000	6.65%	6.18%	5.77%
Winston Churchill	Uccle	2006	11	1 733	194 080	194 080	66.24%	2 957 333	3 327 000	2.43%	5.83%	5.50%
Chaussée de Waterloo	Uccle	1988	2	380	46 817	41 900	100.00%	786 667	885 000	0.65%	5.29%	4.90%
Rue de Hennin	Ixelles	1950	1	86	6 704	7 740	100.00%	111 111	125 000	0.09%	5.36%	5.33%
Avenue Decroly	Uccle	1995	3	357	49 476	54 250	100.00%	1 113 778	1 253 000	0.91%	3.95%	3.60%
Région Flamande			37	5246	503 838	460 695	95.79%	8 476 182	8 835 000	6.44%	5.70%	5.43%
Résidence Romanza	Wilrijk	1991	20	2 494	153 300	145 494	95.52%	2 570 000	2 827 000	2.06%	5.42%	4.97%
Grote Markt	Sint Niklaas	2004	17	2 752	350 538	315 201	95.91%	5 906 182	6 008 000	4.38%	5.83%	5.64%
Région Wallone			91	12 611	1 478 013	1 237 712	98.50%	18 926 092	20 546 000	14.98%	7.19%	6.14%
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	304 157	155 000	100.00%	2 748 444	3 092 000	2.25%	9.84%	9.16%
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	144 068	136 997	96.20%	1 915 556	2 155 000	1.57%	6.69%	6.39%
Résidence La Pyramide	Liège-ville	1995	16	1 081	79 339	71 221	90.04%	955 556	1 075 000	0.78%	7.38%	6.92%
Galerie de l'Ange	Namur-centre	61	4 432	789 646	726 774	99.32%	10 016 759	10 523 000	7.67%	7.50%	7.21%	
* appartement/studios		1995	50	1 880	238 149	215 757	97.51%	2 558 222	2 878 000	2.10%	8.27%	8.27%
* galerie marchande		2002	11	2 552	551 497	511 017	100.00%	7 458 537	7 645 000	5.57%	7.21%	7.21%
Avenue Florida	Waterloo	1998	6	1 760	160 803	147 720	100.00%	2 867 556	3 226 000	2.35%	4.98%	4.58%
Maransart (terrains)	Lasne	-	-	-	-	-	100.00%	422 222	475 000	0.35%	-	-
Total			625	75 723	8 686 853	7 717 489	95.63%	125 504 366	137 139 851	100%	6.33%	5.92%

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

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

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

(4) = Taux annuel moyen sur l'exercice comptable, garanties locatives comprises

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

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

(7) = Hors frais de gestion des meubles

(8) = 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 de la **fusion avec la S.A. Immobilière du Prince d'Orange**, dont le portefeuille immobilier, d'une valeur d'investissement de € 5.250.000 au moment de la transaction, comporte principalement onze maisons unifamiliales récentes, à Uccle et à Waterloo. Elles sont regroupées sur trois sites, parmi lesquels un clos privé de six maisons à Waterloo.
Cette fusion a été approuvée par les assemblées générales extraordinaires de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange du 3 mai 2006 et de Home Invest Belgium du 22 mai 2006.
Elle entraîne une croissance appréciable des fonds propres de Home Invest Belgium, à concurrence de € 3,9 millions, en contrepartie de l'émission de 76.000 nouvelles actions, émises au cours de € 50,32. Les nouvelles actions ont pleine jouissance à dater du 1^{er} janvier 2006.
2. Le 8 février dernier, la Sicafi a pu procéder à la signature de l'acte authentique **d'acquisition de l'immeuble Résidence Columbus en cours de construction à Jambes**. Cette transaction, déjà annoncée précédemment, porte sur un immeuble comportant 51 appartements totalisant 3.740 m² locatifs, et 44 emplacements de parkings extérieurs pour un coût total TTC ne dépassant pas € 6.500.000.
Rappelons que le rendement brut de départ généré par cet investissement devrait s'élever à environ 5,50 %, et que la location de l'immeuble est garantie par le promoteur à concurrence de maximum € 200.000.
La construction de cet immeuble se poursuit au rythme attendu et les opérations de réception provisoire du complexe devraient comme prévu se réaliser en trois phases au cours de l'année 2007.
3. Pour le surplus, Home Invest Belgium a continué à consacrer beaucoup d'attention au suivi de la commercialisation optimale de son portefeuille immobilier, plus particulièrement pour ce qui concerne **les immeubles Giotto** (dont tous les appartements étaient loués dans les semaines suivant la clôture du semestre) **et Winston Churchill** (loué à 100 % à la fin du mois de juillet), ainsi que la **partie commerciale du complexe Charles Woeste** (louée à 100 % à la clôture du semestre). Les résultats positifs de ces efforts sont dès à présent perceptibles, le taux d'occupation du portefeuille connaissant une amélioration sensible (voir ci-dessus sub I, 2.).
4. Par ailleurs, la vente par unités séparées de l'immeuble « *Résidence La Pyramide* » à Liège a comme prévu été lancée en début d'année, et tant le rythme des ventes que le niveau des plus-values effectivement réalisées dépasse les prévisions établies lors de la rédaction du rapport annuel 2005. En effet, les comptes au 30 juin 2006 font dès à présent apparaître une plus-value réalisée, par rapport au montant de l'investissement historique, de € 222.085.
5. Enfin, Home Invest Belgium s'est largement investie dans diverses négociations portant sur un nombre appréciable de nouveaux dossiers d'investissement. Deux de ces affaires ont pu être concrétisées 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 de deux immeubles

Le Conseil d'administration est heureux de pouvoir annoncer l'élargissement de son portefeuille à la suite de l'acquisition de deux immeubles.

En premier lieu un immeuble mixte comportant 5 commerces, 8 appartements, 9 parkings intérieurs ainsi qu'une maison à usage de conciergerie, au centre de 's Gravenwezel, à l'angle de la Wijnegemsesteenweg et de la Veldweg.

Cet immeuble de construction récente bénéficie d'une localisation exceptionnelle au centre d'une des communes les plus recherchées de la banlieue Nord-Est d'Anvers. Il a été acquis au prix de €2.500.000, hors frais, ce qui permet de dégager un rendement brut de départ appréciable de 5,81 % sur cet investissement.

Home Invest Belgium a par ailleurs procédé à l'acquisition d'un immeuble au Quai de Compiègne 55 à Huy. Il s'agit d'un immeuble de 2.479 m² bruts hors sol, conçu à l'origine comme immeuble résidentiel, mais bénéficiant d'un permis de bureau. Il est donné à bail pour une durée ferme de 5 ans à l'Etat belge, et occupe divers services locaux du Ministère des Finances. Compte tenu, tant de sa conception d'origine que de sa localisation privilégiée le long de la Meuse, à 1,5 km du centre de la Ville, un retour vers une fonction résidentielle devrait pouvoir être réalisé à moindres frais en cas de non -reconduction du bail à son échéance.

Il a pu être acquis pour le prix de € 1.435.500 hors frais. Le rendement brut de départ dégagé sur cet investissement s'élève à 10,62%, avant prise en charge du précompte immobilier incombant au propriétaire.

IV. Etude en cours portant sur une augmentation de capital

Compte tenu du développement significatif de son portefeuille immobilier, dont la valeur d'investissement dépasse à présent € 137 millions, mais aussi du nombre appréciable de dossiers d'investissement conclus depuis le début de l'exercice ou en cours de négociation, Home Invest Belgium a lancé il y a quelques semaines une étude portant sur une augmentation de capital en espèces.

L'augmentation de capital qui pourrait en découler permettra en effet à la Sicafi d'assurer la poursuite du développement de son portefeuille dans des immeubles résidentiels de qualité, d'améliorer la répartition géographique de ses immeubles et d'assurer une amélioration de sa rentabilité, le tout dans l'intérêt de ses actionnaires.

Parmi les dossiers d'investissement conclus ou à un stade de négociation avancé, nous relevons principalement :

1. L'investissement précité en cours à Jambes, Rue de l'Orjo, pour une valeur d'investissement de €6,5 millions
2. Les deux immeubles précités, récemment acquis à 's Gravenwezel et à Huy, pour une valeur d'investissement totale de €4,4 millions
3. Un immeuble résidentiel qui devrait comporter 24 appartements et 15 parkings, pour +/- 2.200 m² locatifs, à construire Rue Jourdan à 1060 Bruxelles sur un terrain appartenant à Home Invest Belgium, et pour lequel la demande de permis de bâtir sera déposée au début du mois de septembre 2006.
La valeur d'investissement totale de ce projet peut être évaluée à € 5,1 millions.
4. En date du 11 août 2006, un accord de négociation exclusive a pu être dégagé avec les actionnaires de la S.A. Investim, propriétaire d'un portefeuille immobilier réparti sur quatre sites, à Woluwé Saint-Pierre, Etterbeek, Wetteren et Nieuwpoort, portefeuille dont la valeur d'investissement retenue dans le cadre de la transaction s'élève à €8.750.000.
5. Enfin, d'autres dossiers à composante très largement résidentielle, dont certains sont importants, sont en cours de négociation, et le Conseil est confiant dans le fait de pouvoir mener à leur terme certaines de ces transactions avant la fin de l'exercice.

V. Comptes au 30 juin 2006

Préalablement à l'analyse des résultats au 30 juin 2006, il est important de rappeler que Home Invest Belgium publie ses résultats en normes IFRS depuis le 1er janvier 2006. Les comptes publiés ci-après tiennent donc compte du référentiel IFRS, ainsi que des dispositions de l'arrêté royal du 21 juin 2006. Les résultats antérieurs au 1^{er} janvier 2006 ont été retraités conformément auxdits référentiel et dispositions, afin de les rendre comparables avec ceux du premier semestre 2006.

1. Compte de résultats

Comparés aux résultats du 1er semestre 2005 et des douze derniers mois de l'exercice 2005 (tous deux retraités en normes IFRS) les principaux résultats du 1er semestre de l'exercice en cours s'établissent comme suit :

COMPTE DE RESULTATS EN NORMES IFRS (en €) ⁽¹⁾	du 01/01/2005 au 30/06/2005	du 01/01/2005 au 31/12/2005	30/06/2006
I. Revenus locatifs	3 470 877	7 401 660	4 285 341
II. Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-10 863	-71 120	-6 499
RESULTAT LOCATIF NET	3 460 014	7 330 540	4 278 842
IV. Récupération de charges immobilières	28 064	57 466	18 151
Récupération de charges locatives et de taxes normalement			
assumées par le locataire	44 338	275 316	45 969
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le prop. sur dégâts			
locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-247 793	-741 971	-296 042
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	3 284 623	6 921 350	4 046 920
IX. Frais techniques	-384 815	-792 041	-438 574
X. Frais commerciaux	-99 107	-251 489	-148 709
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-30 841	-67 318	-48 317
XII. Frais de gestion immobilière	-398 988	-671 321	-423 626
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0
(+/-) Charges immobilières	-913 750	-1 782 169	-1 059 227
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	2 370 872	5 139 181	2 987 694
XIV. Frais généraux de la société	-239 814	-347 034	-286 096
XV. Autres revenus est charges d'exploitation	193 541	193 541	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	2 324 599	4 985 687	2 701 598
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	222 085
XVII. Résultat sur ventes d'autres actifs non-financiers	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 456 280	3 339 458	2 397 370
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 780 880	8 325 145	5 321 053
XIX. Revenus financiers	56 717	135 599	57 660
XX. Charges d'intérêts	-618 650	-1 612 348	-983 997
XXI. Autres charges financières	-148 029	-90 524	-21 077
(+/-) Résultat financier	-709 962	-1 567 274	-947 414
RESULTAT AVANT IMPOT	4 070 917	6 757 871	4 373 639
XXII. Impôts des sociétés	-14 850	-24 782	35 920
XXIII. Exit Tax	0	0	0
(+/-) Impôts	-14 850	-24 782	35 920
RESULTAT NET	4 056 067	6 733 089	4 409 560
Résultat net courant	1 599 787	3 393 632	1 790 104
Résultat net courant par action	1.09	2.30	1.16
Résultat sur portefeuille	2 456 280	3 339 458	2 619 456
Résultat sur portefeuille par action	1.67	2.27	1.69
Résultat cumulé	4 056 067	6 733 089	4 409 560
Résultat cumulé par action	2.76	4.57	2.85
Nombre moyen d'actions ayant jouissance	1 468 090	1 472 453	1 548 453

⁽¹⁾ Chiffres au 01/01/2005 et au 30/06/2005 revus par le Commissaire, Monsieur André Clybouv
Chiffres au 31/12/2005 et au 30/06/2006 audités par le Commissaire, Monsieur André Clybouv

Globalement, les résultats du semestre écoulé sont en nette progression par rapport à ceux de l'exercice précédent, principalement sous les effets combinés des opérations *Giotto* et *Immobilière du Prince d'Orange* qui influencent favorablement le premier semestre.

Les *revenus locatifs* progressent de 23,5 % et sont conformes à ce qui avait été prévu lors de l'établissement du budget, tandis que le *résultat immobilier* progresse de 23,2%.

Les *charges immobilières* ont progressé de 15,9 %, soit un pourcentage largement inférieur à celui observé pour la croissance des actifs immobiliers en gestion et des revenus locatifs.

Le *résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille* s'élève à € 2,7 millions, en croissance de 16,2 % par rapport à celui au 30 juin 2005, dont il convient de relever

qu'il comportait € 0,2 million d'autres revenus et charges d'exploitation non récurrents.

Au total, la marge d'exploitation s'élève à 66,8% par rapport à 70,8% au premier semestre 2005 (64,9% hors éléments non récurrents).

Le *résultat sur vente d'immeubles de placement* s'élève au montant appréciable de € 0,2 million et correspond à la plus-value effectivement réalisée sur base des compromis et actes signés au 30 juin 2006 pour l'immeuble *La Pyramide* à Liège (+/- 42 % de l'immeuble vendu à cette date).

La *juste valeur des immeubles de placement* progresse, quant à elle, une nouvelle fois de manière significative, à concurrence de € 2,4 millions, par rapport à € 2,5 millions au premier semestre de l'an passé.

Le *résultat d'exploitation* s'élève ainsi à € 5,3 millions par rapport à € 4,8 millions au 30 juin 2005, soit une progression de 11,3%.

Le *résultat financier* reprend pour la plus grande partie les charges d'intérêts liées au financement du portefeuille immobilier. Il est en croissance (en négatif) de 33,4% sous l'effet de la croissance des activités. Rappelons que la Sicafi s'est fixé une politique prudente en matière de couverture du risque de taux d'intérêt, le pourcentage des lignes à taux flottant, non couverts par un instrument de couverture, ne pouvant dépasser les 15 % du portefeuille immobilier.

Le *résultat avant impôts* de € 4,4 millions est en progression de 7,4% par rapport à celui de 4,1 millions au 30 juin 2005.

Les *impôts payés* au premier semestre (résultat positif de € 0,04 million) sont influencés favorablement par la récupération d'un versement anticipé excédentaire effectué un an plus tôt dans le cadre des fusions Belliard et Patroonshuis, les enrôlements ayant été reçus dans l'intervalle.

Le *résultat net courant* s'élève ainsi à € 1,8 million par rapport à € 1,6 million au 30 juin 2005, en hausse de près de 11,9%.

Exprimé sous forme de *résultat net courant par action*, il s'élève à € 1,16 par rapport à € 1,09 pour le premier semestre de l'exercice écoulé, en hausse de 6,4%, en raison de l'augmentation de 5,47 % du nombre équivalent d'actions à rémunérer, tandis que le *résultat cumulé par action* est en progression de 3,3%.

2. Bilan

BILAN EN NORMES IFRS (en €) ⁽¹⁾	30/06/2005	31/12/2005	30/06/2006
ACTIF			
I. Actifs non courants	117 632 161	120 799 045	130 210 821
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	15 230	12 971	11 035
C. Immeubles de placement	115 784 660	116 463 261	124 548 811
D. Projets de développement	0	2 346 620	3 257 370
E. Autres immobilisations corporelles	68 950	57 457	44 234
F. Actifs financiers non courant	6 840	228 963	659 597
G. Créances de location financement	1 756 480	1 689 773	1 689 773
H. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0
I. Actif d'impôts différés	0	0	0
II. Actifs courants	2 821 113	4 543 738	3 558 373
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	1 643 556	955 819
B. Actifs financiers courant	0	0	0
C. Créances de location financement	48 961	66 708	49 170
D. Créances commerciales	-3 460	356 829	560 648
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 856 490	1 899 046	950 542
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	884 717	369 760	1 005 095
G. Comptes de régularisation actifs	34 405	207 839	37 098
TOTAL DE L'ACTIF	120 453 274	125 342 783	133 769 194
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	70 389 852	71 192 205	78 264 328
A. Capital	41 958 210	41 958 210	42 873 424
B. Prime d'émission	5 002 087	5 002 087	5 002 087
C. Actions propres rachetées (-)	0	0	0
D. Réserves	29 029 757	31 725 206	37 392 716
E. Résultat	5 362 918	3 396 419	3 993 604
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothécaire des immeubles de placement	-10 145 403	-10 833 007	-11 636 205
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-817 717	-56 710	638 702
H. Ecarts de conversion	0	0	0
PASSIFS	50 063 422	54 150 578	55 504 866
I. Passifs non courants	44 706 319	49 600 493	53 568 280
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	43 743 877	49 272 361	53 559 361
C. Autres passifs financiers non courants	962 442	328 132	8 919
D. Dettes commerciales et autres dettes	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0
II. Passifs courants	5 357 103	4 550 085	1 936 586
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	270 527	267 273	273 278
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 337 794	3 928 561	1 186 969
E. Autres passifs courants	2 748 078	186 743	253 558
F. Comptes de régularisation	705	167 508	222 781
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	120 453 274	125 342 783	133 769 194
Nombre d'actions en fin de période ou en fin d'exercice	1 468 090	1 472 453	1 548 453
Actif net réévalué	70 389 852	71 192 205	78 264 328
Actif net réévalué par action	47.95	48.35	50.54
Endettement	49 100 275	53 654 938	55 273 165
Taux d'endettement	40.76%	42.81%	41.32%

⁽¹⁾ Chiffres au 01/01/2005 et au 30/06/2005 revus par le Commissaire, Monsieur André Clybouw
Chiffres au 31/12/2005 et au 30/06/2006 audités par le Commissaire, Monsieur André Clybouw

A l'actif du bilan, relevons principalement parmi les *actifs non courants* la rubrique Immeubles de placement qui reprend l'ensemble du portefeuille immobilier de placement de Home Invest Belgium et la rubrique Projets de développement dans laquelle la *Résidence Columbus* en cours de construction est comptabilisée pour un total de € 3,3 millions.

Le *passif* est principalement caractérisé par une augmentation de 11,2 % des fonds propres par rapport à la situation au 30 juin 2005 et de 9,9 % par rapport à la situation au 31 décembre 2005, principalement grâce à la fusion avec la S.A. Immobilière du Prince d'Orange, l'affectation des plus-values latentes et du résultat accumulé du premier semestre de l'exercice.

Au 30 juin 2006, le taux d'endettement de Home Invest Belgium s'élevait à 41,32 %, inférieur au nouveau plafond de 65%. Il permettrait donc de poursuivre la croissance du portefeuille, à concurrence de près de € 90 millions par la voie de l'endettement. Constatant toutefois que le coût des fonds empruntés (couvertures comprises) s'est sensiblement rapproché de celui des fonds propres, le Conseil privilégie une croissance s'accompagnant également d'une hausse +/- proportionnelle des fonds propres.

VI. Passage au référentiel IFRS – note explicative

TABLEAU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en €)

Capitaux propres		01/01/2005	30/06/2005	31/12/2005
Belgian GAAP	Notes	66.187.996,19	71.074.883,79	69.079.358,34
Ajustements imputés directement en fonds propres:				
Abattement des frais d'acte	(1)	-9.323.769,01	-10.145.403,18	0,00
Règles d'évaluation (évaluation "en bloc " --> "au détail")	(2)	8.103.263,00	9.599.000,00	0,00
Amortissements des meubles	(3)	232.064,06	232.064,06	232.064,06
Dividende proposé	(4)	0,00	0,00	1.884.739,84
Instruments de couverture	(5)	-474.575,50	-817.717,04	-56.709,61
Résultat reporté	(6)	1.220.506,01	447.024,18	52.752,44
IFRS		65.945.484,75	70.389.851,81	71.192.205,07

Contexte

Bien que n'établissant pas de comptes consolidés, Home Invest Belgium publie dans le présent rapport semestriel ses états financiers conformément aux critères de comptabilisation et d'évaluation repris dans les «International Financial Reporting standards» («IFRS») et ce, à partir de l'exercice qui a pris cours le 1^{er} janvier 2006, avec une information comparative pour les douze derniers mois de l'exercice clôturé au 31 décembre 2005.

La présente note explicative illustre l'impact de l'application des IFRS sur les capitaux propres au 1er janvier 2005, au 30 juin 2005 et à la clôture annuelle au 31 décembre 2005.

Les comptes des douze derniers mois de l'exercice clôturé au 31 décembre 2005 (exercice d'une durée de dix-neuf mois) ont été retraités sur base du référentiel IFRS pour les besoins de l'information comparative.

Il convient de préciser que cette information pourrait faire l'objet d'un nombre limité d'ajustements si le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne évoluait d'ici le 31 décembre 2006, auquel cas ces évolutions pourraient devoir être appliquées rétroactivement pour la préparation du bilan d'ouverture en IFRS établi au 1^{er} janvier 2005.

Options de première adoption IFRS retenues

Conformément à IFRS 1 – Première adoption des IFRS, Home Invest Belgium a fait usage de l'exemption prévue en matière de « Regroupement d'entreprises », en vertu de laquelle les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS (31 décembre 2004) ne sont pas retraitées rétrospectivement suivant IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

Méthodes comptables optionnelles

Dans certains cas limités, le référentiel IFRS offre une alternative quant au traitement comptable.

Les principales méthodes comptables retenues par Home Invest Belgium sont les suivantes:

- Les immeubles de placement sont évalués suivant le modèle de la juste valeur selon IAS 40 – Immeubles de placement, conformément aux normes détaillées ci-après sous le point 1. de la rubrique « Retraitements identifiés ».

Il convient de rappeler que l'exercice 2004-2005 comportait une durée exceptionnelle de 19 mois, avec des dates de clôtures trimestrielles décalées par rapport aux trimestres du calendrier (sauf pour celles des 30 septembre et 31 décembre 2005). En conséquence, dans le cadre des comptes retraités en IFRS, la juste valeur du portefeuille aux 1^{er} janvier 2005 (bilan d'ouverture) et au 30 juin 2005 (1^{er} semestre 2005) est basée sur les rapports d'évaluation de l'expert immobilier agréé aux dates de clôture périodiques effectives de cet exercice, soit au 30 novembre 2004 pour le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2005 et au 31 mai 2005 pour les comptes au 30 juin 2005, tandis que les comptes au 31 décembre 2005 sont basés sur un rapport d'évaluation de l'expert immobilier agréé à cette même date.

- Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement (IAS 16) sont évaluées suivant le modèle du coût historique amorti.

Retraitements identifiés :

Sur base des principes définis ci-avant, le tableau ci-dessus réconcilie les capitaux propres et le résultat de Home Invest Belgium entre les normes comptables belges et le référentiel IFRS.

1. Mise à la juste valeur des immeubles de placement (note (1))

En normes belges, les immeubles détenus par Home Invest Belgium étaient valorisés à leur valeur d'investissement dite « acte en mains », c'est-à-dire une valeur

incluant les éventuels frais de transaction qui seraient dus en cas de transfert des immeubles. Cette valeur était déterminée chaque trimestre par l'expert immobilier agréé de la sicafi, conformément aux prescriptions de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

En IFRS, la norme IAS 40 prévoit la comptabilisation des immeubles de placement à leur juste valeur, c'est-à-dire après déduction des frais de transaction (à savoir principalement les frais de mutation) qui seraient perçus lors d'une hypothétique cession de ces biens dans l'avenir.

Comme expliqué dans le rapport annuel 2005, cette 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 déterminée par l'expert immobilier agréé les frais de mutation qui s'élèvent à 10 % en Région Flamande et à 12,5 % en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier agréé un taux de 2,5 % si cette valeur est supérieure à € 2 500 000, 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.

Comme expliqué dans le rapport annuel 2005, cette correction a été apportée pour la première fois dans les comptes au 31 décembre 2005 (en normes comptables belges). A cette date il n'y a donc pas d'écart entre les deux méthodes comptables, tandis qu'au 1^{er} janvier 2005 et au 30 juin 2005 l'impact négatif de cet abattement, comptabilisé directement en fonds propres, s'élevait à € -9.323.769,01 et à € -10.145.403,18.

2. Evaluation au détail des immeubles du portefeuille (note (2))

Conformément à la décision prise fin 2005 par son Conseil d'administration, et détaillée dans le rapport annuel 2005, les immeubles du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium sont dorénavant évalués à leur valeur de vente au détail, en vue de rendre une image plus fidèle de la valeur du patrimoine immobilier en application de la règle IAS – 40.

Cette correction ayant été apportée pour la première fois dans les comptes au 31 décembre 2005 (en normes comptables belges), il n'y a pas d'écart entre les deux méthodes comptables à cette date, tandis qu'au 1^{er} janvier 2005 et au 30 juin 2005 l'impact positif de cette nouvelle règle d'évaluation, comptabilisé directement en fonds propres, s'élevait à € 8.103.263,00 et à € 9.599.000,00.

3. Amortissements (note (3))

Conformément à l'IAS 40 Home Invest Belgium n'applique plus d'amortissements sur le mobilier et les équipements de ses immeubles de placement. En effet, ce mobilier et ces équipements sont dorénavant intégrés dans l'évaluation périodique dressée par l'expert immobilier agréé.

Seuls font encore l'objet d'amortissements le mobilier et les équipements utilisés par la société dans le cadre de ses besoins d'exploitation.

L'impact positif de cet ajustement sur les fonds propres, égal aux amortissements cumulés à la date du 31 décembre 2004, s'élève à € 232.064,06 à chacune des dates envisagées, tandis que l'extourne des amortissements supplémentaires comptabilisés depuis le 1^{er} janvier 2005, est passé par le compte de résultats (voir note (6) ci-après).

4. Reclassement du dividende proposé de l'exercice (note (4))

En normes belges, le dividende proposé par le Conseil d'administration est affecté à une rubrique «autres dettes» à la date de clôture de l'exercice, c'est-à-dire avant son approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

Selon le référentiel IFRS, le dividende de l'exercice doit être maintenu dans les capitaux propres jusqu'à la date de son approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

Cette différence de traitement comptable n'a pas d'impact sur le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2005, ni au 30 juin 2005, aucun dividende n'étant proposé à l'assemblée générale de la société à ces dates-là.

Par contre, à la date du 31 décembre 2005, date de clôture de l'exercice 2005, le dividende doit être reclassé suivant le référentiel IFRS, l'impact de ce reclassement étant égal à € 1.884.739,84, soit le montant du solde de dividende proposé à l'assemblée générale du 3 mai 2006.

5. Instruments financiers dérivés (note 5))

Home Invest Belgium a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêt par l'acquisition d'instruments financiers dérivés (IRS et collars).

En normes belges, ces instruments sont comptabilisés au coût historique amorti.

Selon le référentiel IFRS, ils doivent être comptabilisés à leur juste valeur.

Les variations de juste valeur des contrats IRS et collars sont comptabilisées dans une rubrique de capitaux propres spécifique aux instruments de couverture pour la partie efficace de la couverture, déterminée selon les critères de IAS 39 –

Instruments financiers: comptabilisation et évaluation, tandis que les variations liées à la partie non efficace de ces couvertures sont comptabilisées directement en compte de résultats.

L'impact du passage aux normes IFRS sur les capitaux propres s'élevait aux montants suivants à chacune des dates considérées :

- - 474.575,50 au 1^{er} janvier 2005,
- - 817.717,04 au 30 juin 2005, et
- - 56.709,61 au 31 décembre 2005,

tandis que l'impact de la partie inefficace des couvertures est prise en résultat (voir note (6) ci-après).

6. Résultat reporté (note (6))

Cette rubrique reprend les écarts entre normes comptables belges et IFRS qui ont été comptabilisés en compte de résultats. Elle contient donc tant l'extourne des amortissements comptabilisés sur le mobilier et les équipements des immeubles de placement depuis de 1^{er} janvier 2005, que l'impact de la partie inefficace des instruments de couverture, et enfin celui de l'écart entre l'abattement des frais d'acte (note (1)) et du changement des règles d'évaluation (note (2)).

En conséquence l'impact total des ces trois composantes sur les fonds propres s'élève à € 1.220.506,01 au 1^{er} janvier 2005, € 447.024,18 au 30 juin 2005 et à € 52.752,44 au 31 décembre 2005.

VII. Rapport de l'expert immobilier

La *Juste valeur* du portefeuille, déterminée sur base du rapport d'évaluation de l'expert immobilier de la Sicafi, Winssinger & Associés, du 10 juillet 2006, s'élève à € 125.504.366 au 30 juin 2006, par rapport à € 112.326.474 au 30 juin 2005 et à € 118.106.816 au 31 décembre 2005.

Quant à la *valeur d'investissement* du portefeuille, elle s'élève à € 137.139.851 (hors *Résidence Columbus* en cours de construction), par rapport à € 122.471.877 au 30 juin 2005, et à € 128.939.823 au 31 décembre 2005.

VIII. 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 2006 s'établit à € 50,54, en hausse de 5,4 % par rapport à celle au 30 juin 2005 (€ 47,95) et de 4,5 % par rapport à celle au 31 décembre 2005 (€ 48,35) calculée suivant les normes IFRS et incluant dès lors le solde de dividende de l'exercice 2005.

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

IX. Perspectives – Dividende intérimaire

Malgré un marché de la location qui reste plus concurrentiel que précédemment, l'immobilier résidentiel de milieu de gamme reste bien orienté en général, à Bruxelles en particulier, et globalement les loyers s'y maintiennent.

Sauf survenance d'événements imprévus, le Conseil maintient aujourd'hui son estimation antérieure de dividende de € 2,24 par action, par rapport à € 2,19 par action l'an passé. A noter que le taux de distribution, calculé par rapport au seul résultat net courant, devrait selon les prévisions publiées antérieurement retomber concomitamment de 98,4% à 92,69%.

Le Conseil d'administration du 6 septembre prochain sera amené à se prononcer sur le paiement d'un dividende intérimaire de € 1,68 par action, montant correspondant à 9/12^{èmes} du dividende annoncé pour l'exercice 2006 (€ 2,24 par action).

X. Corporate Governance - Actionnariat

1. En date du 14 juin 2006 le Conseil d'administration a accepté la démission de Monsieur Marcus Van Heddeghem de son mandat d'administrateur, avec effet à l'issue du conseil du même jour, et tient à le remercier vivement pour son implication active et sa collaboration attentive au développement de Home Invest Belgium depuis son origine en juin 1999.

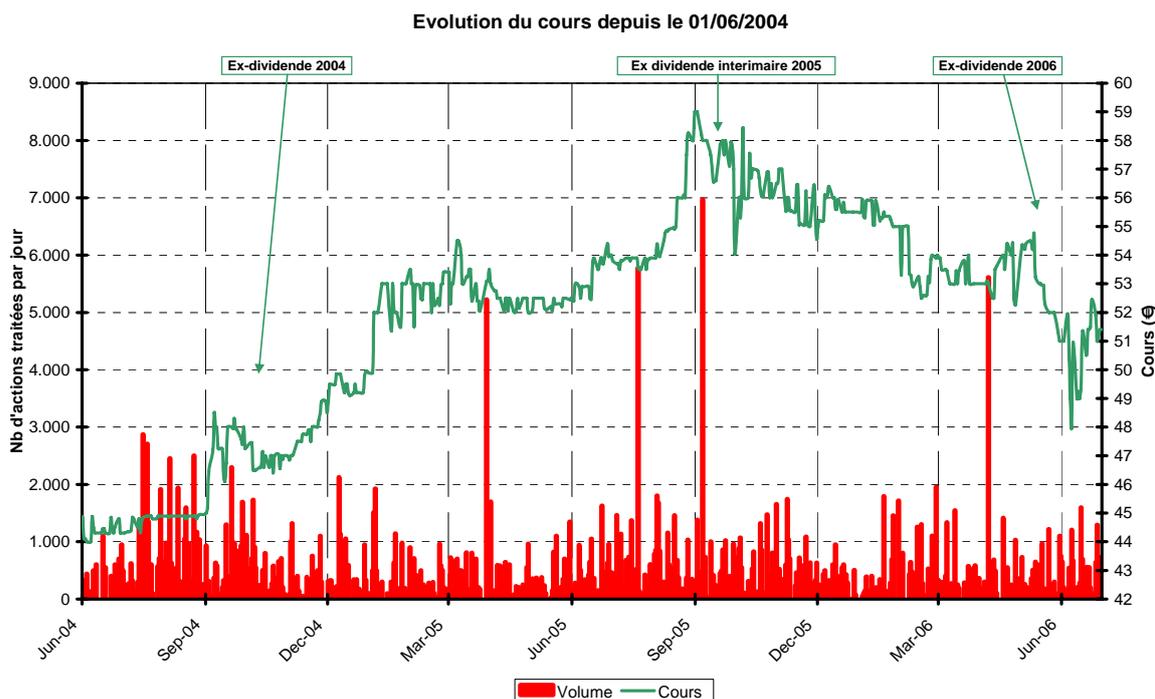
Conformément à l'article 9 des statuts, le Conseil a coopté Monsieur G.H. Botermans en qualité d'administrateur à dater du 15 juin 2006. La prochaine assemblée générale des actionnaires sera appelée à statuer sur la nomination définitive de Monsieur G.H. Botermans.

2. Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire des 3% du capital, et du registre des actionnaires nominatifs, l'actionnariat de Home Invest Belgium au 30 juin 2006 se présente comme suit :

Actionnaires	Total	En % du capital
AXA Belgium S.A.	320.832	20,72%
Groupe ARCO	102.575	6,62%
ARCOPAR S.C.R.L.	77.575	5,01%
ARCOTRADE S.A.	25.000	1,61%
Comptoir d'escompte de Namur S.N.C.	40.000	2,58%
Consorts Michiels	76.000	4,91%
Michiels Eric	19.000	1,23%
Michiels Viviane	19.000	1,23%
Michiels Daniele	19.000	1,23%
Michiels Albert	19.000	1,23%
Autres actionnaires nominatifs	1.209	0,08%
Total connu (2)	540.616	34,91%
Free Float	1.007.837	65,09%
Total général	1.548.453	100,00%

XI. Home Invest Belgium en bourse

Au cours du semestre sous revue, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium a évolué dans une fourchette comprise entre € 55,95, au début du mois de janvier, et € 48 au début du mois de juin, peu après le détachement du coupon de € 1,28 représentant le solde de dividende afférent à l'exercice 2005. Depuis lors, les cotations se sont raffermies et sont actuellement supérieures à € 53.



Les volumes échangés en bourse se maintiennent au même niveau que précédemment, avec une moyenne journalière de 517 titres. A noter que ce chiffre ne tient pas compte des transactions effectuées hors bourse.

A relever aussi la bonne performance du cours du titre Home Invest Belgium par rapport à l'indice ING Sicafi Prix depuis le lancement de la Sicafi jusqu'à la clôture de l'exercice antérieur, l'écart entre les deux courbes se réduisant toutefois quelque peu ces derniers mois.

**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 : 1,7% au 30 juin 2006.

Evolution du cours de bourse par rapport à la valeur nette d'inventaire



XII. Rapport du Commissaire

Le Commissaire de Home Invest Belgium, Monsieur André Clybouw a procédé au contrôle des comptes semestriels de la Sicafi au 30 juin 2006, et conclut ainsi :

« ATTESTATION SUR LA SITUATION INTÉRIMAIRE DE HOME INVEST BELGIUM SA

Nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire de la société Home Invest Belgium SA arrêtée au 30 juin 2006, qui fait apparaître un total du bilan de EUR 133.769.193,72 et un résultat net de la période de EUR 4.409.559,55. 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, établie en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Anvers, le 22 août 2006

André CLYBOUW,
Commissaire agréé »

Investor relations

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

Home Invest Belgium S.A. :

Michel Pleeck, Chairman of the Board - Tél : 02/547.35.79, Fax : 02/547.36.87,
e-mail : michel.pleeck@ing.be

Xavier Mertens, Chief Executive Officer - Tél : 02/740.14.51, Fax : 02/740.14.59,
e-mail: xavier.mertens@homeinvest.be

Site web: www.homeinvestbelgium.be
info@homeinvest.be