



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

rapport financier semestriel 2012



« Odon Warland-Bulins » - Jette

Faits marquants

- Croissance de 13,6%¹ du résultat net courant² par action hors IAS 39
- Résultat distribuable par action en progrès de 9,5%³
- Nouvelle ligne de crédit et restructuration des couvertures de taux
- Taux d'occupation moyen de 95 %⁴
- Valeur Nette d'Inventaire par action portée à € 56,87⁵

Contenu

1. Rapport de gestion intermédiaire	3
2. Home Invest Belgium en Bourse	8
3. Rapport immobilier	10
4. Gouvernance d'entreprise	14
5. Etats financiers consolidés abrégés	15
6. Rapport du Commissaire	25
7. Déclaration des personnes responsables	26

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium SA s'est réuni le 22 août 2012 pour établir l'état des comptes semestriels consolidés arrêtés au 30 juin 2012.

1 Par rapport à la situation au 30 juin 2011.

2 Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

3 Résultat distribuable sur base consolidée. Sur la même période la croissance du résultat distribuable calculé sur base statutaire, tel que déterminé par l'AR du 7 décembre 2010, s'élève à 8,3 %.

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

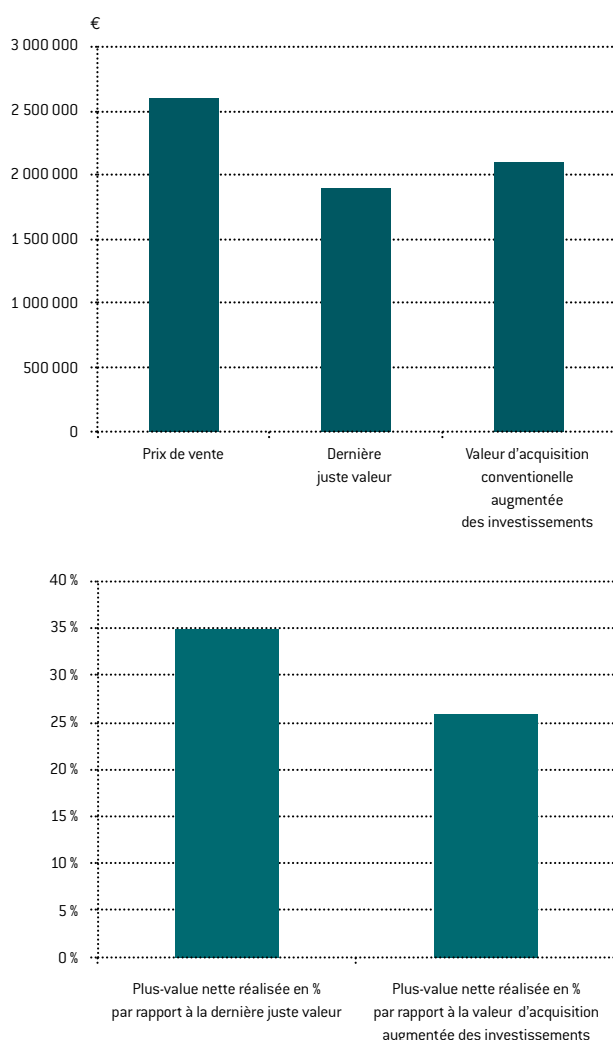
5 Par rapport à € 55,63 au 30 juin 2011 et € 57,58 au 31 décembre 2011. Chiffres calculés après élimination des 12 912 actions en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

rapport de gestion intermédiaire

1.1 ACTIVITÉS DU PREMIER SEMESTRE

1.1.1 La réception provisoire des travaux de construction de l'immeuble « Odon Warland - Bulins » situé à Jette, à l'angle de l'avenue Odon Warland et de la rue Bulins, est intervenue le 1er juin 2012. Pour rappel, cet immeuble a été acquis par Home Invest Belgium (par voie de scission partielle de la SA V.O.P.) en état de futur achèvement pour une valeur d'acquisition conventionnelle se montant à € 5 815 000. Il comporte 34 appartements et 1 commerce au rez-de-chaussée pour une surface locative totale de +/- 3 123 m² et 34 emplacements de parking couverts.

1.1.2 Le premier semestre a permis de poursuivre le programme de vente à la pièce de différents actifs :



Ainsi, les différentes ventes du premier semestre ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 0,7 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus. Ce montant vient renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour la période. Les graphiques ci-dessus détaillent les plus-values réalisées et ce tant par rapport à la dernière juste valeur que par rapport à la valeur d'acquisition initiale augmentée des investissements effectués pendant la période de détention.

La stratégie adoptée il y a sept ans déjà s'avère donc à nouveau payante puisque, malgré la situation conjoncturelle toujours faible, les résultats dégagés par les ventes pilotées avec discernement et professionnalisme illustrent l'importance des plus-values pouvant être dégagées par un investissement dans un portefeuille immobilier résidentiel de qualité, combiné à une politique dynamique d'arbitrage.

1.1.3 En ce qui concerne le projet **Belliard/Industrie**, dont le chantier a connu du retard dû à un problème de béton défectueux, l'achèvement des travaux de l'hôtel est intervenu le 13 juillet 2012 (voir ci-dessous sub 1.2.1) ; l'achèvement des travaux de la partie logements est quant à lui prévu pour le deuxième semestre 2012. Pour rappel, il s'agit du développement d'une résidence hôtelière de 110 chambres et de la rénovation en 6 appartements d'une ancienne maison de maître par Nexity IG pour le compte de la SA Belliard 21, filiale à 100 % de la Sicafi. Le complexe immobilier est situé à Bruxelles, à l'angle de la rue Belliard et de la rue de l'Industrie, en plein quartier européen. L'achèvement des travaux de l'hôtel correspond à la date d'entrée en vigueur du droit d'usufruit portant sur la résidence hôtelière concédé par la SA Belliard 21 au groupe Pierre & Vacances pour une durée de 15 ans.

1.1.4 Il n'y a pas eu de **transactions avec des parties liées** au cours du semestre sous revue au sens de l'article 13 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007.

1.1.5 Home Invest Belgium a continué à porter une attention particulière, tant au niveau de son Conseil d'administration qu'au niveau de son Management exécutif, aux **critères sociaux, environnementaux et éthiques** dans ses décisions relatives à la gestion des ressources financières ainsi qu'à l'exercice des droits liés aux titres en portefeuille. C'est dans ce contexte que Home Invest Belgium est restée particulièrement attentive aux évolutions technologiques dans le domaine de la construction en général et aux performances énergétiques de son portefeuille immobilier en particulier, comme par exemple pour l'immeuble Odon Warland-Bulins achevé le 1^{er} juin 2012 (cfr supra sous 1.1.1).

1.1.6 Au cours du 1^{er} semestre 2012, Home Invest Belgium a entamé avec succès une **restructuration significative de son portefeuille de lignes de crédit et de couvertures**.

Ainsi, la Sicafi a conclu une nouvelle ligne de crédit à taux variable de € 25 millions, fournie par BNP Paribas Fortis ; elle viendra à échéance le 21 août 2018.

Parallèlement, Home Invest Belgium a renégocié l'échéance finale d'un IRS de € 20 millions, conclu avec ING, qui est à présent fixée à 2018 au lieu de 2013, et a conclu un nouvel IRS avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de € 25 millions venant à échéance en 2018.

Grâce à ces accords le taux d'intérêt moyen sur les lignes prélevées a pu être ramené à 3,51% au 30 juin 2012, contre 3,88 % au 31 décembre 2011, tandis que la durée moyenne pondérée des lignes de crédit a pu être portée à 2 ans et 10 mois à la clôture du semestre, contre 2 ans au 31 décembre 2011.

Tout cela contribue de manière significative à une sécurisation accrue du portefeuille de crédits et de couvertures de Home Invest Belgium.

D'autres initiatives en matière de restructuration des lignes de crédit sont prévues par la Sicafi au cours du 2^{ème} semestre 2012.

	Banque	Montant des lignes (€)	Type	Prélevé (€)	Échéances
Crédits à taux variable	ING	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	30/09/12
	ING	6 540 000	Crédit Roll Over	6 540 000	31/05/13
	ING	6 000 000	Crédit Roll Over	6 000 000	1/08/13
	BNP	6 250 000	Crédit Roll Over	6 250 000	30/09/13
	BNP	6 250 000	Crédit Roll Over	6 250 000	30/09/13
	BNP	2 000 000	Crédit Roll Over	2 000 000	31/01/14
	BELFIUS	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	27/11/14
	BELFIUS	11 350 000	Crédit Roll Over	11 350 000	31/12/14
	ING	12 000 000	Crédit Roll Over	12 000 000	31/12/14
	BNP	14 530 000	Crédit Roll Over	4 500 000	7/12/14
	BNP	25 000 000	Crédit Roll Over	15 000 000	21/05/18
	ING	450 000	Crédit Straight Loan	-	-
	BNP	446 208	Crédit Straight Loan	-	-
Crédit à taux fixe	BELFIUS	731 250	Crédit d'investissement	731 250	30/09/23
Total		110 347 458		89 421 250	
Couvertures	BELFIUS	10 000 000	Floor-double Cap	-	10/07/13
	BELFIUS	11 750 000	IRS	-	30/10/14
	ING	20 000 000	IRS	-	16/12/15
	BNP	25 000 000	IRS	-	20/05/18
	ING	20 000 000	IRS	-	29/06/18
	BELFIUS	15 000 000	IRS callable	-	17/06/19
Total		101 750 000			

1.2 EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE

1.2.1 Comme décrit ci-avant sous le point 1.1.3., l'achèvement des travaux de l'hôtel dans le cadre du projet **Belliard/Industrie** est intervenu le 13 juillet 2012 ; l'achèvement des travaux de la partie logements est quant à lui prévu pour le deuxième semestre 2012.

1.2.2 En date du 5 juillet 2012, Home Invest Belgium a signé une convention avec Axa Belgium SA en vue de l'apport en nature d'un immeuble de bureaux de +/- 11 793 m² brut hors sol situé à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue **Marcel Thiry 208**, pour une valeur de € 8 357 608. La convention est soumise à différentes conditions suspensives dont la réalisation est attendue avant le 31 décembre 2013, notamment : la libération de l'immeuble par tous les occupants, l'obtention de tous les permis et autorisations nécessaires au changement d'affectation et de destination de l'immeuble et à sa complète transformation en immeuble résidentiel, l'accord de la FSMA et la confirmation de la valeur d'apport par l'expert immobilier agréé de la Sicafi. Le rendement brut de départ attendu après reconversion peut être évalué à +/- 7 %.

Axa Belgium SA fait partie de l'actionariat stable de la Sicafi. En l'occurrence, cette opération présentait un conflit d'intérêts potentiel de sorte qu'en application de l'article 523§1 du Code des sociétés et des articles 4.7.2. et 4.8. de la Charte de Gouvernance d'entreprise, le Président du Conseil d'administration (Monsieur Guy Van Wymersch-Moons), également General Manager of Real Estate de la société Axa Belgium, s'est abstenu de participer à la délibération portant sur cette opération.

1.2.3 De multiples nouvelles **ventes à la pièce** sont à un stade avancé de négociation, certaines d'entre elles ayant déjà fait l'objet de la signature d'un compromis de vente.

La réalisation de ces seules ventes escomptées au moment de la rédaction du présent rapport représenterait une plus-value réalisée complémentaire de l'ordre de € 1,5 million.

1.2.4 La Sicafi est par ailleurs en **négociation avancée** sur un nouveau dossier d'investissement portant sur la reprise, via transfert progressif d'actions, de deux complexes résidentiels pour étudiants et de studios. Différents autres dossiers ont dès à présent passé le stade de l'étude de faisabilité.

1.3 PERSPECTIVES

Depuis la mise en bourse de la société au mois de juin 1999, soit depuis treize ans, le dividende distribué par la Sicafi a pu être majoré 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 2012 devrait être à nouveau supérieur 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 pour partie de la montée en puissance du volume des arbitrages sur portefeuille (voir Rapport annuel 2011, p.42) ; il y a toutefois lieu de rappeler que la Sicafi 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.

1.4 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 7 à 13 du rapport financier annuel 2011 restent pertinents pour le présent rapport semestriel.

Quant aux risques liés à la réglementation, ceux-ci comprennent les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur depuis la mise en place du gouvernement actuel, notamment en matière de fiscalité (voir ci-après sub 1.5).

1.5 TRAITEMENT FISCAL DU DIVIDENDE

Suite aux lois du 28 décembre 2011 et du 29 mars 2012, nous comprenons que le régime fiscal des dividendes distribués par Home Invest Belgium se présente comme suit:

- L'exonération de précompte mobilier visée à l'article 106, §8 ARE/CIR dont bénéficient les SICAFI résidentielles n'a pas été modifiée.
Les dividendes distribués par Home Invest Belgium restent donc exonérés du précompte mobilier de 21 %.
- Pour les résidents belges personnes physiques, une cotisation supplémentaire sur revenus mobiliers de 4 % a été instaurée:
 - Il s'agit d'une cotisation assimilée à l'impôt des personnes physiques à charge des contribuables personnes physiques qui perçoivent des dividendes et des intérêts dont le montant total net s'élève à plus de € 20 020. Les dividendes payés par Home Invest Belgium sont à prendre en considération pour le calcul de ce montant ;
 - La cotisation de 4 % semble s'appliquer aux dividendes payés par Home Invest Belgium ;
 - La cotisation de 4 % sera due lors de l'enrôlement de l'impôt des personnes physiques, sauf si le bénéficiaire opte pour la retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4 % ;
 - Le débiteur du précompte mobilier (pour les titres nominatifs), ou l'agent payeur (dans les autres cas), devra déclarer à l'administration les informations relatives aux intérêts et dividendes distribués en identifiant les bénéficiaires, sauf si ceux-ci optent pour la retenue à la source de 4 % ;
 - Home Invest Belgium ou l'agent payeur devra donc déclarer à l'administration les dividendes distribués et les bénéficiaires (personnes physiques), sauf si ceux-ci optent pour la retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4 %. En cas d'option, Home Invest Belgium ou l'agent payeur devra retenir à la source et verser au trésor la cotisation supplémentaire de 4 %. C'est, semble-t-il, contra legem que le formulaire communiqué par l'administration fiscale pour la déclaration à la cotisation supplémentaire sur des revenus mobiliers et la circulaire du 2 juillet 2012 qui renvoie audit formulaire excluent les actionnaires des SICAFI résidentielles de la possibilité d'opter pour la retenue à la source de la cotisation de 4 %.

- Une erreur de coordination des textes légaux s'est par ailleurs glissée dans la révision de l'article 313 CIR par la loi du 28 décembre 2011 qui, actuellement, ne tient pas compte des dividendes exonérés de précompte mobilier. A défaut de législation correctrice, le dividende exonéré de précompte mobilier pour lequel l'actionnaire n'aurait pas opté pour la retenue à la source de la cotisation de 4 % devrait être déclaré dans la déclaration fiscale à partir des revenus de l'année 2012 et pourrait être soumis à une imposition au taux distinct de 21 % (+ 4 % de cotisation supplémentaire), ce qui n'était nullement l'intention du législateur si l'on se réfère au contenu des travaux parlementaires relatifs à la loi du 28 décembre 2011.
- Les informations ci-dessus concernant le traitement fiscal du dividende sont communiquées sous toutes réserves eu égard au fait qu'aucune directive claire n'a été donnée à ce jour par l'administration fiscale concernant les conséquences fiscales des lois du 28 décembre 2011 et du 29 mars 2012 sur les dividendes distribués par les SICAFI résidentielles.

1.6 STRATÉGIE

Home Invest Belgium poursuit une stratégie d'investisseur « pure player » en immeubles résidentiels. Au-delà des appartements et maisons, qui répondent aux besoins de la population adulte, cette politique de placement intègre aussi, d'une part le logement pour jeunes, sous formes de studios pour étudiants et jeunes professionnels, et d'autre part le logement pour séniors. C'est dans ce dernier cadre que la société examine de près le segment des résidences-services, qui constitue une des réponses aux besoins des nouvelles générations de seniors, qui sont à la recherche d'un environnement de vie attrayant, intégrant des services sur mesure, qui leur permet de préserver leur autonomie et indépendance aussi longtemps que possible.





« Crainn » - Etterbeek (1040 Bruxelles)

Home Invest Belgium en bourse

2.1 HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

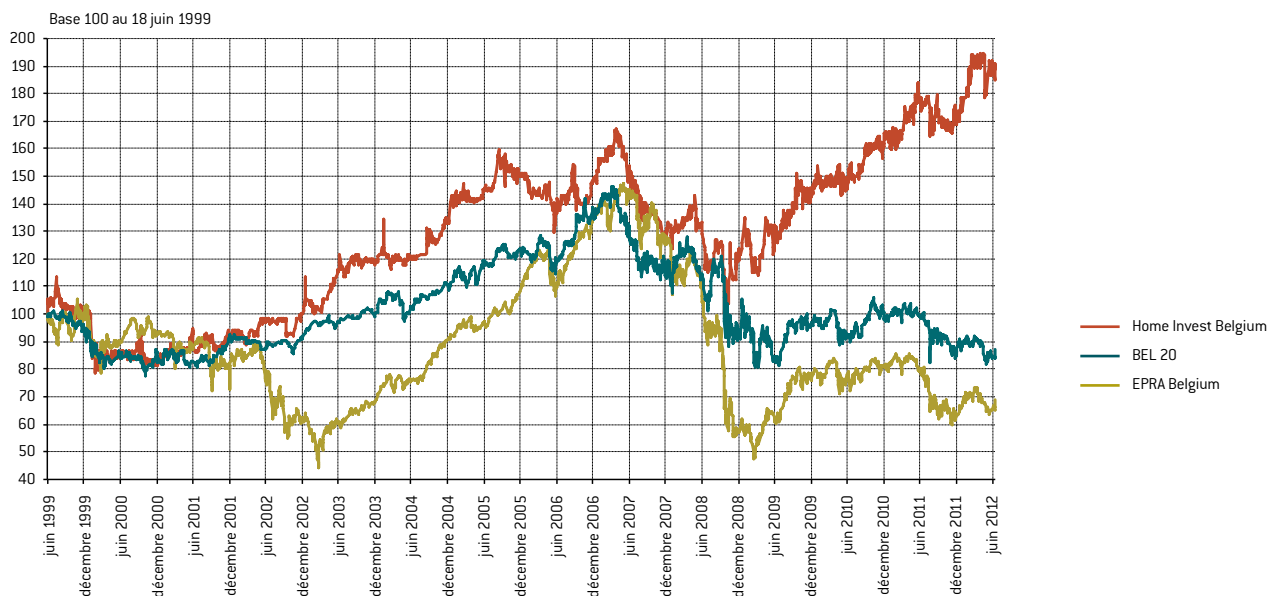
Au cours du semestre sous revue, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium a oscillé entre un plus bas de € 62,90 le 4 janvier 2012 et un plus haut de € 72 le 17 avril 2012 qui constitue aussi le plus haut historique. Globalement, les six premiers mois de l'exercice 2012 ont été caractérisés par une hausse quasi constante du cours jusqu'à début mai pour fléchir ensuite avant de remonter vers la fin mai ; à noter que le détachement du coupon en date du 15 mai dernier n'aura eu quasiment aucune incidence sur le cours puisqu'ayant baissé à cette date à € 66,51, il se traitait déjà à € 67 le 16 mai et même à € 70 le 30 mai dernier.

Il y a lieu de relever que la liquidité du titre est en hausse, avec une moyenne journalière de 1 066 actions par séance de cotation, par rapport à une moyenne de 777 au cours du 1er semestre 2011 et de 902 pour l'ensemble de l'exercice 2011.

La très bonne performance de l'action Home Invest Belgium doit à nouveau être soulignée, et ce tant par rapport au BEL 20 qui a progressé sur la période de 6,92 %, que par rapport à l'ensemble du secteur des Sicafi belges, reflété par l'indice sectoriel EPRA Belgium, celui-ci étant caractérisé par une baisse de - 2,02 % sur le semestre contre une progression de 9,29 % pour le titre Home Invest Belgium.

Quant à la prime entre le cours de bourse au 30 juin 2012, dernier jour de cotation du semestre (€ 70,00) et la valeur nette d'inventaire ce même jour (€ 56,87), elle s'élevait à 23,1 % (par rapport à une prime de 16,02 % au 30 juin 2011 et une prime de 11,2 % au 31 décembre 2011). Cette évolution positive reflète sans aucun doute la confiance des marchés boursiers dans la solidité du secteur de l'immobilier résidentiel coté en général et dans celle de Home Invest Belgium en particulier.

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



2.2 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 connu de Home Invest Belgium au 4 juillet 2012 par rapport à sa situation au 24 février 2012, telle que reprise au Rapport financier annuel 2011 (page 44) reflète la reprise par le Groupe Van Overstraeten Properties (« Groupe VOP ») d'une partie de la participation précédemment détenue par la SCRL Arcopar du Groupe ARCO.

Actionnariat au 4 juillet 2012	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe VOP	777 692	25,45%
COCKY SA	110	0,00%
Stavos Luxembourg SA	118 455	3,88%
Mr Liévin Van Overstraeten	128 671	4,21%
Mr Antoon Van Overstraeten	127 714	4,18%
Mr Hans Van Overstraeten	130 605	4,27%
Mr Johan Van Overstraeten	128 569	4,21%
Mr Bart Van Overstraeten	128 568	4,21%
VOP SA	15 000	0,49%
AXA Belgium	433 164	14,17%
Les Assurances Fédérales	105 296	3,45%
Groupe ARCO	87 575	2,87%
Arcopar SCRL	62 575	2,05%
Auxipar SA	25 000	0,82%
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,36%
Autres actionnaires nominatifs	118 364	3,87%
Free Float	1 431 260	46,83%
TOTAL GÉNÉRAL	3 056 143	100,00%

« Giotto » - Evere (1040 Bruxelles)



rapport immobilier

3.1 PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE PLACEMENT¹ - TAUX D'OCCUPATION

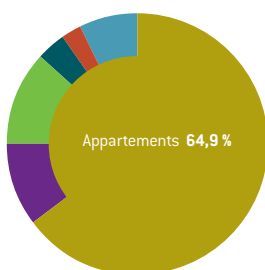
Au 30 juin 2012, Home Invest Belgium SA possédait 74 immeubles sur 43 sites, avec une surface bâtie de 126 723 m² et 1 189 unités en location. Sur base du rapport d'évaluation de Winssinger & Associés SA, l'expert immobilier de la Sicafi, la **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève à € 236,4 millions, en hausse de 2,6 % par rapport au 30 juin 2011 et en statu quo par rapport au 31 décembre 2011 et ce suite à la mise en vente de certains immeubles dans l'intervalle. La valeur d'investissement du portefeuille immobilier quant à elle s'établit à € 261,5 millions.

A la clôture du semestre sous revue le portefeuille immobilier se ventile de la manière suivante :

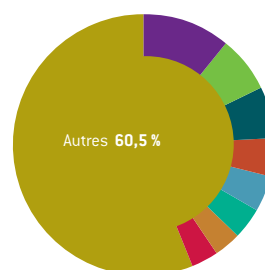
Ce portefeuille est composé à raison de 81 % d'immeubles d'habitation situés en Belgique, ce qui représente un pourcentage largement supérieur aux 60 % requis par la législation fiscale actuelle pour être reconnue comme Sicafi résidentielle. 78,6 % de ce portefeuille constitue d'ailleurs le « core business » de la Sicafi, à savoir les appartements et les maisons unifamiliales.

Aucun ensemble immobilier ne dépasse le plafond réglementaire de 20 % en matière de diversification du risque. En effet, le site le plus important - le complexe Lambermont à Schaerbeek - représente moins de 11,2 % du total du portefeuille immobilier, suivi par le complexe City Gardens à Leuven avec 7,6 %. Le poste « Autres » repris dans le tableau ci-dessous totalise 60,5 % du portefeuille ; chaque site faisant partie de ce poste représente moins de 3 % du portefeuille immobilier de la Sicafi pris individuellement et contribue ainsi à une excellente diversification du risque.

Appartements meublés 10,3 %
Commerces 11,8 %
Maisons 3,4 %
Maisons de repos 2,5 %
Bureaux 7,2 %



Lambermont 11,2 %
City Gardens 7,6 %
Giotto 6,9 %
Galerie de l'Ange 5,0 %
Charles Woeste 4,8 %
Les Mèlèzes 4,0 %
Résidences du Quartier européen 3,8 %
Birch House 3,4 %



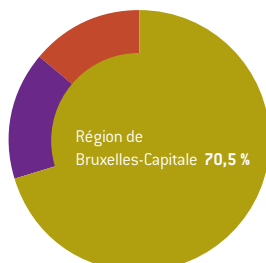
¹ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2012.



« Odon Warland-Bulins » -
Jette

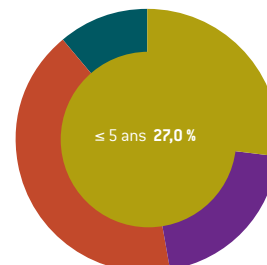
Le portefeuille d'immeubles est situé pour 70,5 % dans la Région de Bruxelles Capitale, région retenue par la Sicafi comme zone d'investissement prioritaire, en raison de la grande liquidité de son marché et des perspectives de plus-values significatives à moyen et long terme.

Région flamande 15,7 %
Région wallonne 13,8 %



Classés par catégorie d'âge, les immeubles ayant 10 ans d'âge ou moins représentent 47,4 % du portefeuille, dont plus de la moitié a moins de 5 ans. Cette répartition du portefeuille illustre la volonté de la société d'investir prioritairement dans des immeubles neufs ou récents.

6 - 10 ans 20,4 %
11 - 20 ans 41,7 %
> 20 ans 10,9 %

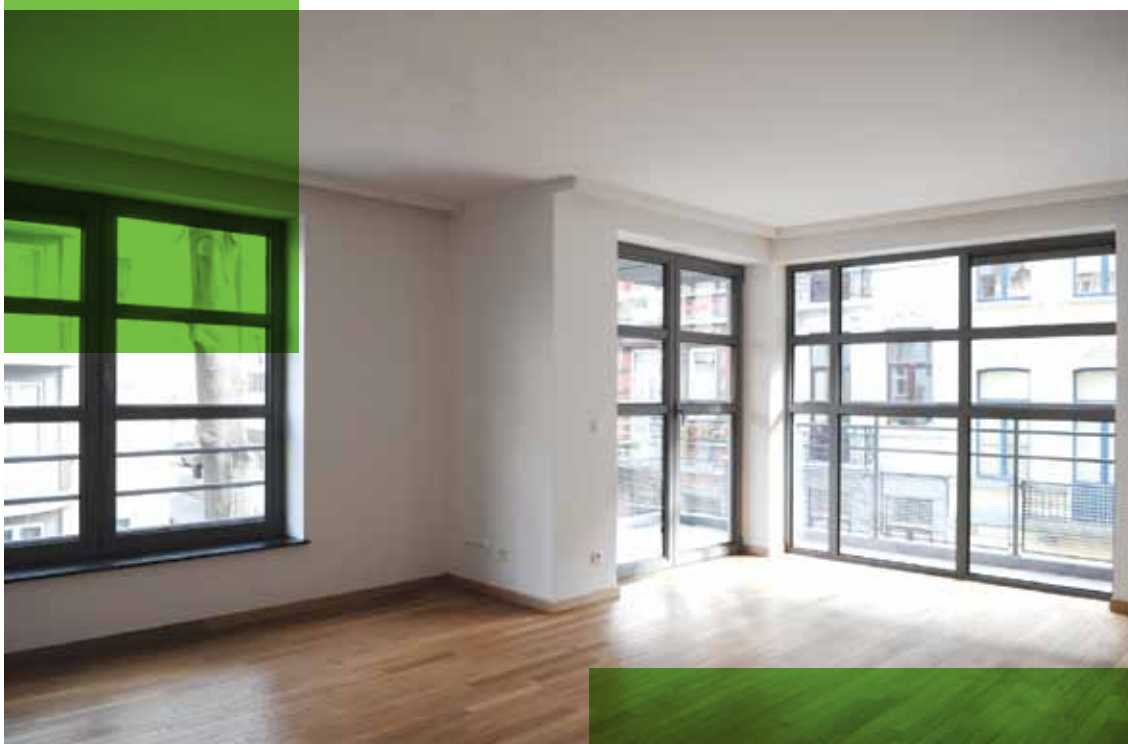


La répartition géographique en Région flamande est quant à elle en progression de 2,3 % par rapport à la situation au 30 juin 2011 pour s'élever à 15,7 %, grâce à la finalisation du projet City Gardens. La quote-part du portefeuille de Home Invest Belgium située en Région wallonne a diminué de 0,8 % sur la même période - elle s'élevait à 13,8 % au 30 juin 2012 à comparer à 14,6 % au 30 juin 2011 - cette diminution s'expliquant par le fait que le site Florida à Waterloo est dorénavant comptabilisé parmi les immeubles destinés à la vente.

Le **taux d'occupation**² du portefeuille immobilier pour l'ensemble du premier semestre de l'exercice en cours s'élève à **95,03 %**, parfaitement stable par rapport à celui de 95,08 % au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2011 et ce nonobstant un marché locatif qui reste difficile, principalement dans le secteur haut de gamme.

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

« Jourdan 85 » -
Saint-Gilles (1060 Bruxelles)



3.2 Détails du Portefeuille Immobilier

Situation des biens immobiliers au 30 juin 2012 ¹		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			804	88 233	11 304 764	9 794 976	11 105 327	95,4%
Belliard	Bruxelles	1937	18	2 256	361 627	278 172	351 394	97,3%
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993	25	3 275	442 196	402 192	410 852	93,9%
Lebeau	Bruxelles	1998	12	1 153	257 063	175 205	254 164	100,0%
Résidences du Quartier Européen	Bruxelles	1997	50	4 290	747 326	524 906	871 283	82,3%
Birch House	Etterbeek	2001	32	3 438	482 816	431 414	473 514	95,9%
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	206 119	176 695	199 574	97,4%
Yser	Etterbeek	1974	15	1 961	304 967	250 738	297 290	99,9%
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 198 295	1 064 687	1 160 259	97,2%
Alliés - Van Haelen	Forest	1999	35	4 189	394 157	356 142	370 893	93,9%
Belgrade	Forest	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992	28	3 552	464 677	397 087	479 783	98,8%
Charles Woeste (appartements)	Jette	1998	92	5 091	556 487	465 464	539 069	97,5%
Charles Woeste (commerces)	Jette	1996	14	2 995	400 868	329 717	385 566	99,2%
Odon Warland - Bulins	Jette	2012	35	3 123	369 582	366 596	366 596	13,7%
Baeck	Molenbeek St Jean	2001	28	2 652	238 176	231 420	227 855	95,8%
Lemaire	Molenbeek St Jean	1990	1	754	-	-	-	100,0%
La Toque d'Argent	Molenbeek St Jean	1990	1	1 618	195 155	154 608	192 187	100,0%
Sippelberg	Molenbeek St Jean	2003	33	3 290	387 396	349 250	362 113	95,0%
Bosquet - Jourdan	Saint-Gilles	1997	27	2 326	290 285	266 055	288 150	99,3%
Jourdan - Monnaies	Saint-Gilles	2002	26	2 814	350 873	319 354	330 905	94,3%
Jourdan 85	Saint-Gilles	2010	24	2 430	359 908	347 524	352 935	98,1%
Lambermont	Schaerbeek	2008	131	14 110	1 636 170	1 581 355	1 585 509	97,0%
Melkriek	Uccle	1998	1	1 971	290 666	210 578	290 666	100,0%
Ryckmans	Uccle	1990	8	2 196	272 847	230 580	271 607	100,0%
Les Erables	Woluwé St Lambert	2001	24	2 202	341 722	263 838	311 413	90,2%
Les Mélèzes	Woluwé St Lambert	1995	37	4 357	619 247	497 616	590 801	94,9%
Voisin	Woluwé St Pierre	1996	9	923	136 139	123 783	140 949	97,3%
Région flamande			159	15 326	2 282 694	2 202 006	2 124 238	93,2%
Nieuwpoort (commerces)	Nieuport	1997	1	296	28 419	59 200	28 212	100,0%
Grote Markt	Saint Nicolas	2004	17	2 752	387 427	352 441	367 023	94,7%
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	13	1 297	169 368	156 735	168 016	98,3%
City Gardens	Louvain	2010	106	5 236	1 032 046	1 020 352	982 404	95,3%
Haverwerf	Malines	2002	4	3 399	455 518	414 678	377 870	82,4%
Gent Zuid	Gand	2000	18	2 346	209 916	198 600	200 712	98,2%
Région wallonne			226	23 164	2 675 088	2 306 034	2 551 304	94,9%
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	349 338	188 400	344 319	100,0%
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	165 899	153 329	157 559	96,3%
Quai de Compiègne	Huy	1971	1	2 479	196 234	168 572	195 161	100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	1995	50	1 880	244 437	215 757	254 846	96,5%
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	2002	12	2 552	657 250	543 095	644 739	100,0%
Léopold	Liège	1988	53	3 080	307 947	303 580	293 187	95,8%
Mont Saint Martin	Liège	1988	6	335	37 820	35 635	18 501	48,5%
Quai de Rome	Liège	1953	27	2 490	178 902	202 340	168 236	91,3%
Saint Hubert 4	Liège	1988	14	910	88 156	89 750	44 363	50,5%
Saint Hubert 51	Liège	1988	4	360	31 395	42 480	27 004	100,0%
Colombus	Jambes	2007	51	3 740	417 710	363 096	403 389	95,1%
Total			1 189	126 723	16 262 546	14 303 016	15 780 869	95,0%

1 Non inclus les immeubles en cours de vente et les projets de développement

2 Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale

3 Loyers bruts annuels en cours au 30/06/2012, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées

4 Valeur locative estimée par l'expert indépendant

5 Loyers bruts en cours au 30/06/2012, annualisés

6 Taux moyen sur le 1^{er} semestre 2012, garanties locatives comprises

3.3 Rapport de l'expert immobilier

« Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 30 juin 2012

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SICAFI HOME INVEST BELGIUM à la date du 30 juin 2012.

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 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, 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.

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.

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 84,74 % d'immeubles résidentiels dont 2,55 % de maisons de repos, de 13,20 % de superficies commerciales et de 2,06 % de surfaces de bureaux³.
- 2) Le taux d'occupation du parc immobilier au **30 juin 2012** est de 92,36 %⁴.
- 3) La moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 9,58 % 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 2012** s'élève à **€ 279 667 000** (deux cent septante-neuf millions six cent soixante-sept mille euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au **30 juin 2012**, correspondant à la Juste Valeur ('fair value') au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **€ 252 596 000** (deux cent cinquante-deux millions cinq cent nonante-six mille euros).

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

Bruxelles, le 19 juillet 2012
WINSSINGER & ASSOCIES SA

Geoffroy REGOUT
Director »

³ Ces calculs sont établis sur base de paramètres qui diffèrent de ceux utilisés par Home Invest Belgium ; ainsi, ils sont basés sur la valeur d'investissement des immeubles du portefeuille et englobent les immeubles mis en vente.

⁴ 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 immeubles destinés à la vente.

gouvernance d'entreprise

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le mandat de Monsieur Gaëtan Hannecart, administrateur depuis la première heure, est venu à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 2 mai 2012. Le Conseil d'administration lui exprime sa profonde reconnaissance pour sa contribution importante au lancement et au développement de la Sicafi et ce depuis sa mise en bourse en juin 1999.

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium SA est depuis lors composé comme suit :

Guy Van Wymersch-Moons

Président, Administrateur non exécutif

Xavier Mertens

Administrateur délégué de Home Invest Belgium SA, Administrateur exécutif

Guillaume Botermans

Administrateur non exécutif, indépendant

Koen Dejonckheere

Administrateur non exécutif, indépendant

Luc Delfosse

Administrateur non exécutif, indépendant

Eric Spiessens

Administrateur non exécutif, indépendant

Johan Van Overstraeten

Administrateur non exécutif

Liévin Van Overstraeten

Administrateur non exécutif

« Odon Warland-Bulins » - Jette



états financiers consolidés abrégés

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les états financiers intermédiaires, tels que repris dans le présent rapport semestriel, sont identiques à celles utilisées dans les états financiers annuels clôturés au 31 décembre 2011.

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.

« Lambermont » - Schaerbeek (1030 Bruxelles) >



5.1 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2012

Comparés aux résultats du 1^{er} semestre 2011, les principaux résultats du 1^{er} semestre 2012 s'établissent comme suit :

(en €)	30/06/12	30/06/11
I. Revenus locatifs (+)	8 373 628	7 669 533
III. Charges relatives à la location (+/-)	-174 274	-110 250
RESULTAT LOCATIF NET	8 199 354	7 559 283
IV. Récupération de charges immobilières (+)	14 203	24 177
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	69 298	44 020
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-666 914	-660 903
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1 458	0
RESULTAT IMMOBILIER	7 617 400	6 966 577
IX. Frais techniques (-)	-563 827	-480 873
X. Frais commerciaux (-)	-162 085	-257 110
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-31 144	-239 518
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-930 931	-802 513
CHARGES IMMOBILIERES	-1 687 987	-1 780 015
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	5 929 413	5 186 562
XIV. Frais généraux de la société (-)	-338 533	-262 752
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5 590 879	4 923 810
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	669 285	632 575
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2 385 713	4 494 372
RESULTAT D'EXPLOITATION	8 645 877	10 050 757
XX. Revenus financiers (+)	53 033	45 238
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-1 292 355	-1 324 535
XXII. Autres charges financières (-)	-31 747	-25 801
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-1 747 657	223 408
RESULTAT FINANCIER	-3 018 726	-1 081 689
RESULTAT AVANT IMPOT	5 627 151	8 969 068
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-10 106	-527
IMPOT (XXIV + XXV)	-10 106	-527
RESULTAT NET	5 617 046	8 968 541
RESULTAT NET PAR ACTION	1,85	3,09
Nombre d'actions moyen	3 043 231	2 901 290
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	2 562 048	3 841 594
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	0,84	1,32
RESULTAT NET COURANT HORS IAS 39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	4 309 705	3 618 186
RESULTAT NET COURANT HORS IAS 39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	1,42	1,25
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	3 054 998	5 126 947
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	1,00	1,77
RESULTAT DISTRIBUABLE	4 967 149	4 323 271
RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION	1,63	1,49
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avant résultat sur Ptf / Résultat immobilier)	73,40%	70,68%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors résultat sur Ptf / Résultat immobilier)	33,77%	55,15%
Marge nette courante (Résultat net hors résultat sur Ptf / Résultat immobilier)	33,63%	55,14%

[en €]	30/06/12	30/06/11
Etat du résultat global		
I. Résultat net	5 617 046	8 968 541
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	945 526	1 113 895
1. Instruments de couverture efficaces	-222 408	0
2. Requalification selon IAS 39 §101	1 167 935	0
RESULTAT GLOBAL (I + II)	6 562 572	10 082 436

Le *résultat locatif net* progresse de 8,5 % par rapport à celui du premier semestre 2011, grâce à l'incorporation de nouveaux immeubles suite aux acquisitions réalisées au cours du deuxième semestre 2011. Le *résultat immobilier* s'apprécie de 9,3 %, dans la ligne de la hausse du résultat locatif.

Les *charges immobilières* par contre sont en diminution de 5,2 % par rapport au premier semestre 2011 ; plusieurs composantes interviennent ici : les frais techniques augmentent +/- en ligne avec la croissance du portefeuille, tandis que les frais de commercialisation et les charges sur les immeubles vides sont en très nette diminution. Finalement, il y a lieu de signaler une augmentation des charges internes de gestion d'immeubles de près de 16 %, entraînée pour l'essentiel par l'engagement de nouveaux collaborateurs.

Les *frais généraux* sont en augmentation de 28,8 % par rapport au premier semestre 2011 ; cette augmentation s'explique par des activités et contacts élargis dans le cadre de l'expansion de la Sicafi.

Le *résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille* progresse de 13,6% et s'élève à € 5,6 millions.

La *marge d'exploitation*¹ s'établit ainsi à 73,40 %, en nouvelle amélioration significative tant par rapport à celle de 70,68 % au premier semestre 2011 que celle de 71,64 % au 31 décembre 2011.

Le *résultat sur vente d'immeubles de placement*, calculé par rapport à la dernière juste valeur, investissements de l'année déduits, s'élève à € 0,7 million, contre € 0,6 million au premier semestre 2011 ; la plus-value distribuable sur ces ventes s'élève quant à elle à € 0,5 million.

La *variation de la juste valeur des immeubles de placement* est positive et s'élève à € 2,4 millions, par rapport à € 4,5 millions au premier semestre 2011.

Le *résultat d'exploitation* s'élève dès lors à € 8,6 millions par rapport aux € 10,1 millions au 30 juin 2011.

Le *résultat financier* affiche une dégradation apparente. Il s'élève à € - 3 millions par rapport à € - 1,1 million au 30 juin 2011, ce qui représente une augmentation de 179 % qui s'explique par la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers reprise en ligne XXIII. Abstraction faite de cette variation latente, le résultat financier s'élèverait à € - 1,3 million, parfaitement stable par rapport à la situation au 30 juin 2011, et ce nonobstant l'augmentation de l'endettement bancaire sur la période. Rappelons par ailleurs que la quasi-totalité de l'endettement de la Sicafi est couvert par des instruments de couverture de taux (voir ci-avant sous le point 1.1.6.).

Le *résultat net* s'élève à € 5,6 millions par rapport à celui de € 9,0 millions au 30 juin 2011, en diminution de 37,4 %.

Le *résultat net courant*² diminue de € 3,8 millions au 30 juin 2011 à € 2,6 millions, soit -33,3 %. Par action, il se chiffre à € 0,84 par rapport à € 1,32 pour le premier semestre de 2011, en diminution de 36,4 %.

Le *résultat net courant hors IAS 39* constitue un meilleur baromètre de la rentabilité opérationnelle de l'entreprise puisqu'il fait abstraction de la comptabilisation des plus- et moins-values purement latentes sur instruments de couverture ; il augmente de manière appréciable de € 3,6 millions à € 4,3 millions. Par action il progresse également de € 1,25 à € 1,42 (+13,6 %). Cette belle progression peut être attribuée principalement à l'augmentation des revenus locatifs, à concurrence de € 0,7 million, combinée au résultat financier hors IAS 39 parfaitement stable (voir ci-dessus).

Le *résultat distribuable* progresse lui aussi et s'élève à € 5 millions contre € 4,3 millions il y a un an. Par action il se monte à € 1,63 contre € 1,49 au 30 juin 2011 et ce nonobstant un nombre moyen d'actions à rémunérer en augmentation de 4,89 %. A noter que ce montant tient compte des plus-values réalisées au cours du premier semestre sous revue, le Conseil étant par ailleurs confiant dans une accélération de la réalisation de plus-values au cours du second semestre à venir.

1 Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille/ Résultat immobilier.

2 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).

5.2 BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2012

(en €)	30/06/12	31/12/11
ACTIF		
I. Actifs non courants	250 661 616	257 986 342
B. Immobilisations incorporelles	6 534	7 623
C. Immeubles de placement	249 248 493	256 558 090
D. Autres immobilisations corporelles	182 920	200 744
E. Actifs financiers non courants	41 538	37 755
F. Créances de location-financement	1 182 131	1 182 131
II. Actifs courants	22 539 512	15 492 597
A. Actifs détenus en vue de la vente	16 224 222	7 522 808
C. Créances de location-financement	70 080	98 890
D. Créances commerciales	2 569 564	4 118 361
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 271 742	1 928 583
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 167 640	1 701 118
G. Comptes de régularisation	236 264	122 836
TOTAL DE L'ACTIF	273 201 128	273 478 939
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	91 785 187	85 457 148
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-26 032 278	-23 441 309
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-1 603 620	-2 549 147
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	10 131 021	7 773 304
D. Résultat net de l'exercice	5 617 046	14 833 588
CAPITAUX PROPRES	173 061 612	175 237 840
PASSIF		
I. Passifs non courants	85 517 265	64 115 189
B. Dettes financières non courantes	79 988 750	59 388 750
C. Autres passifs financiers non courants	5 528 515	4 726 439
II. Passifs courants	14 622 252	34 125 911
B. Dettes financières courantes	9 864 126	24 926 363
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 713 786	8 206 419
E. Autres passifs courants	501 794	519 171
F. Comptes de régularisation	542 545	473 957
PASSIF	100 139 517	98 241 099
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	273 201 128	273 478 939
Nombre d'actions en fin de période	3 043 231	3 043 231
Valeur nette d'inventaire	173 061 612	175 237 840
Valeur nette d'inventaire par action	56,87	57,58
Endettement	94 068 457	93 040 703
Taux d'endettement	34,43%	34,02%

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 Home Invest Belgium (en ce compris les projets de développement). Au 30 juin 2012, la juste valeur atteint € 249,2 millions à comparer à € 256,6 millions au 31 décembre 2011.

Les *actifs courants* comprennent, sous la rubrique des actifs détenus en vue de la vente, les immeubles de placement dont l'arbitrage a été décidé par le Conseil et dont la juste valeur se monte à € 16,2 millions.

Le **passif** se caractérise par une diminution de 1,2 % de l'ensemble des fonds propres, par rapport à la situation au 31 décembre 2011 qui comprend encore la totalité des résultats de l'exercice 2011, dividende inclus, conformément aux normes IAS-IFRS.

Au 30 juin 2012, le **taux d'endettement** de Home Invest Belgium s'élevait à 34,4 % contre 34 % au 31 décembre 2011, 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, sa capacité d'endettement complémentaire est de € 239 millions ; elle est de € 85 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 Belgium³ au 30 juin 2012 se chiffre à € 56,87, en hausse de 2,2 % par rapport à celle au 30 juin 2011 (€ 55,63) et en baisse de 1,2 % par rapport à celle au 31 décembre 2011 (€ 57,58), ce dernier chiffre comprenant toutefois la totalité du résultat de l'exercice 2011.

3 Après élimination des 12 912 actions détenues en autocontrôle.



« Galerie de l'Ange » - Namur

5.3 FLUX DE TRÉSORERIE

(en €)	30/06/12	30/06/11
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE	1 701 118	1 036 510
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	2 059 943	3 382 217
Résultat de l'exercice	5 617 046	8 968 541
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	8 645 877	10 050 757
Intérêts reçus	53 033	45 238
Intérêts payés	-3 071 759	-1 126 928
Impôts	-10 106	-527
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-1 274 342	-5 344 127
Amortissements et réductions de valeur :	32 999	8 228
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	32 999	8 228
Autres éléments non-monétaires :	-638 056	-4 719 780
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-2 385 713	-4 494 372
- Autres transactions de nature non courante	1 747 657	-225 408
Gain sur réalisation d'actifs :	-669 285	-632 575
- Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-669 285	-632 575
Variation du besoin en fonds de roulement	-2 282 761	-242 197
Mouvement des éléments d'actif :	2 121 021	-677 940
- Actifs financiers courants	28 811	26 636
- Créances commerciales	1 548 797	-1 674 664
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	656 842	1 136 486
- Comptes de régularisations	-113 428	-166 397
Mouvement des éléments du passif :	-4 403 782	435 743
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-4 492 633	362 393
- Autres passifs courants	20 263	16 314
- Comptes de régularisation	68 588	57 037
2. Cash-flow d'activités d'investissement	1 645 256	565 197
Immeubles de placement - investissements activés	-279 018	-226 405
Désinvestissements	2 584 882	1 827 826
Projets de développement	-642 683	-1 041 931
Autres immobilisations corporelles	-14 087	-459
Actifs financiers non courants	-3 838	6 167
3. Cash-flow d'activités de financement	-3 238 678	-3 669 411
Variation des passifs financiers et dettes financières	5 517 500	4 024 128
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	5 517 500	4 024 128
Variation du capital (+/-)	0	-83 596
Dividende de l'exercice précédent	-8 756 178	-7 609 943
Cash-flow total	2 167 640	1 314 513
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE	2 167 640	1 314 513

5.4 VARIATION DES FONDS PROPRES

(en €)	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale
Solde au 31/12/2010	71 639 409	-692 530	19 093 664	97 827
Transfert				
Variations résultant de la vente d'un immeuble				
Dividende distribué				
Scission partielle Masada	122 709	-83 596		
Résultat de l'exercice				
Variation de la juste valeur des instruments de couverture				
SOLDE AU 30/06/2011	71 762 118	-776 126	19 093 664	97 827
Solde au 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
Transfert				
Variations résultant de la vente d'un immeuble				
Dividende distribué				
Résultat de l'exercice				
Variation de la juste valeur des instruments de couverture				
Autre augmentation (diminution)				
SOLDE AU 30/06/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778

5.5 INFORMATION SEGMENTÉE

Home Invest Belgium, en tant que SICAF immobilière résidentielle, a choisi de focaliser sa stratégie d'investissement sur l'immobilier résidentiel à part entière (immeubles d'appartements, 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.

Segmentation d'activité (en €)	Région de Bruxelles Capitale	
	30/06/12	30/06/11
Revenus locatifs (+)	5 898 901	5 638 109
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4 712 294	4 417 678
Résultat sur vente d'immeubles de placement	669 285	530 930
Variation de la juste valeur des immeubles	2 132 204	2 476 871
Résultat financier		
Chiffres clés ¹ (en €)	Région de Bruxelles Capitale	
	30/06/12	30/06/11
Juste valeur des immeubles de placement	166 748 789	166 130 156
Surface locative des immeubles de placements	88 233	90 438
Nombre d'unités	804	818
Taux d'occupation	95,4%	95,7%

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

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
75 461 347	-23 784 358	-2 974 112	-757 323	1 138 120	5 416 341	9 329 651	153 968 037
					1 664 593	-1 664 593	
-162 140	84 215					77 925	
						-7 742 983	-7 742 983
4 241 754				67 496	1 707 297		6 055 659
						8 968 541	8 968 541
		1 113 895					1 113 895
79 540 960	-23 700 143	-1 860 217	-757 323	1 205 615	8 788 232	8 968 541	162 363 149
85 457 148	-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
9 279 527	-2 830 280				2 357 717	-8 806 965	
-2 951 488	239 311					2 712 177	
						-8 738 800	-8 738 800
						5 617 046	5 617 046
		945 526					945 526
91 785 187	-26 032 278	-1 603 620	-757 323	1 259 467	10 131 021	5 617 046	173 061 612

Région flamande		Région wallonne		Non affecté		Total	
30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
1 095 378	790 746	1 379 350	1 240 678			8 373 628	7 669 533
955 562	558 181	1 221 246	1 001 710	-1 298 223	-1 053 759	5 590 879	4 923 810
	123 219				-21 574	669 285	632 575
200 084	967 112	53 425	1 050 389			2 385 713	4 494 372
				-3 018 726	-1 081 689	-3 018 726	-1 081 689

Région flamande		Région wallonne		Total	
30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
37 030 732	30 559 778	32 592 694	33 602 992	236 372 214	230 292 927
15 326	14 322	23 164	23 034	126 723	127 794
159	147	226	211	1 189	1 176
93,2%	90,7%	94,9%	95,5%	95,0%	95,1%

5.6 NOTES EXPLICATIVES

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

(en €)	30/06/12	30/06/11
Immeubles de placement, solde en début de période	256 558 090	233 344 258
Investissements - projets de développement	642 683	1 041 931
Projets de développement réceptionnés (-)	-5 871 324	-2 482 700
Immeuble en cours de construction achevé	5 871 324	2 482 700
Dépenses ultérieures capitalisées	279 018	226 405
Acquisitions d'immeubles		8 479 624
Cessions (-)	-10 617 012	-8 164 140
Variation de la juste valeur	2 385 713	4 494 372
Immeubles de placement, solde en fin de période	249 248 493	239 422 450

5.6.2 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2012 est inchangé par rapport à celui au 30 juin 2011. Il comprend la SA Home Invest Belgium (0420.767.885), la SA Home Invest Management (0466.151.118) et la SA Belliard 21 (0807.568.451).

5.6.3 Dividende distribué

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 mai 2012, Home Invest Belgium a procédé au paiement, en date du 15 mai 2012, du dividende brut pour net de € 3 par action, contre remise du coupon n° 15 soit un total de € 8 777 536,45⁴.

5.6.4 Actifs et passifs conditionnels au 30 juin 2012

Au 30 juin 2012, Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels.

⁴ Dividende calculé sur base statutaire conformément à l'AR du 7 décembre 2010 et donc sans élimination des actions en auto contrôle détenues par Home Invest Management SA.

rapport du commissaire¹

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE SUR DES INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET CONSOLIDEES POUR LE SEMESTRE CLOTURE LE 30 JUIN 2012

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan intermédiaire et consolidé de Home Invest Belgium au 30 juin 2012 ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire, de l'état des variations des capitaux propres et du tableau des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire et consolidée conformément au référentiel International Financial Reporting Standards, tel qu'adopté par l'Union européenne applicable à la communication d'information financière intermédiaire [« IAS 34 »]. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire et consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la Norme ISRE 2410 «Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques

et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les Normes ISA et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires et consolidés ci-joints ne présentent pas sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière et consolidée de l'entité au 30 juin 2012, 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 2012

Karel Nijs
*Réviser d'entreprises et réviser
agrégé par la FSMA pour les OPC's*

Commissaire

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

déclaration des personnes responsables conforme à l'Article 13, §2, 3° de l'AR du 14 novembre 2007

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

- a) le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Sicafi et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer, en particulier celles reprises aux § 5 et 6 de l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007.

Le 22 août 2012

Le Conseil d'administration

« Jourdan 85 » - Saint-Gilles (1060 Bruxelles)



*Home Invest Belgium est une Sicafi de type résidentiel,
créée en juin 1999 et cotée au marché continu
de NYSE Euronext Brussels.*

*Au 30 juin 2012, son portefeuille immobilier de placement
en exploitation était composé de 74 immeubles sur 43 sites
pour une superficie totale de 126 723 m²
et s'élève à € 236 millions en juste valeur,
projets de développement exclus.*

Investor relations

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

Home Invest Belgium SA

Sicaf immobilière de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B-1200 Bruxelles
RPM 0420.767.885
ISIN BE 003760742

T +32 (02) 740 14 50

F +32 (02) 740 14 59

www.homeinvestbelgium.be

Design et conception : www.theimagecompany.be

Home Invest Belgium SA

Sicaf immobilière de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B -1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50 - **F** +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.762.885

ISIN BE 003760742

