

HALFJAARVERSLAG VAN HET BOEKJAAR 2007

VOORTZETTING VAN DE EXPANSIE

GROEI MET **31,15%**¹ VAN HET NETTO COURANTE RESULTAAT

GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD VAN **96,35 %**

STIJGING MET **5,55 %**¹ VAN DE NIW PER AANDEEL TOT € **53,32**

NIEUWE INVESTERINGEN

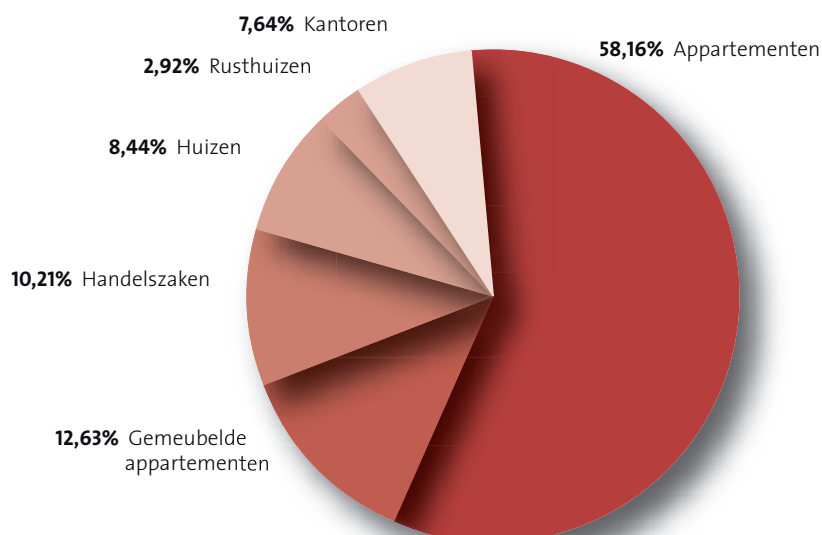
De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium heeft de staat van de geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen afgesloten op 30 juni van het boekjaar 2007.

I. VASTGOEDBELEGGINGSPORTEFEUILLE

1. SAMENSTELLING VAN DE PORTEFEUILLE (TEN OPZICHTE VAN DE REËLE WAARDE)

Op 30 juni 2007, bezat de Vastgoedbevak een beleggingsportefeuille² van 76 gebouwen op 38 sites, met een bebouwde oppervlakte van meer dan 87.000 m² en 708 huurcelen. De **reële waarde** van deze portefeuille bedraagt **€ 151,7 miljoen** wat een stijging vertegenwoordigt met 21,84% ten opzichte van de situatie op 30 juni 2006, die € 124,5 miljoen bedroeg.

Op zelfde datum, hetzij in de helft van het boekjaar, was de portefeuille als volgt samengesteld :



Bijna 82,15% van de portefeuille werd geïnvesteerd in residentieel vastgoed in België, wat een percentage vertegenwoordigt dat ruim hoger ligt dan de door de wetgeving vereiste 60% om als residentiële Vastgoedbevak te worden erkend, het enige type Vastgoedbevak dat geniet van de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden.

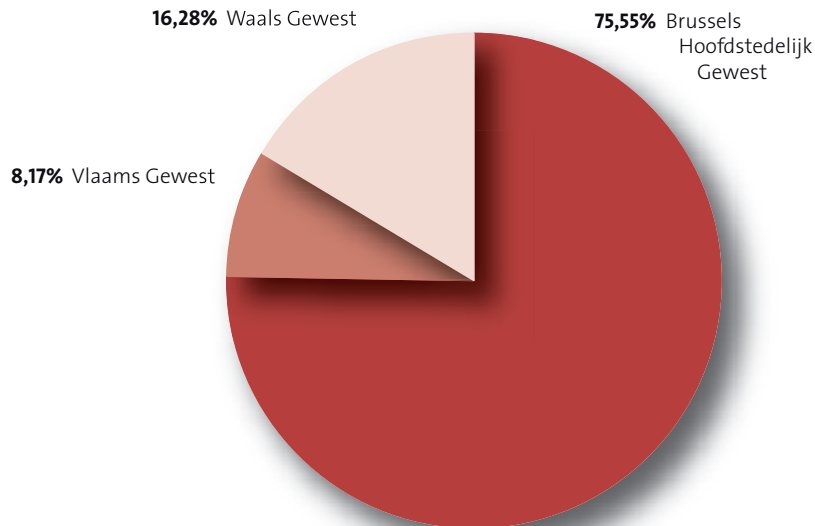
Bovendien overschrijdt geen enkel gebouwencomplex het reglementaire plafond van 20%.

¹ Ten opzichte van de situatie op 30 juni 2006.

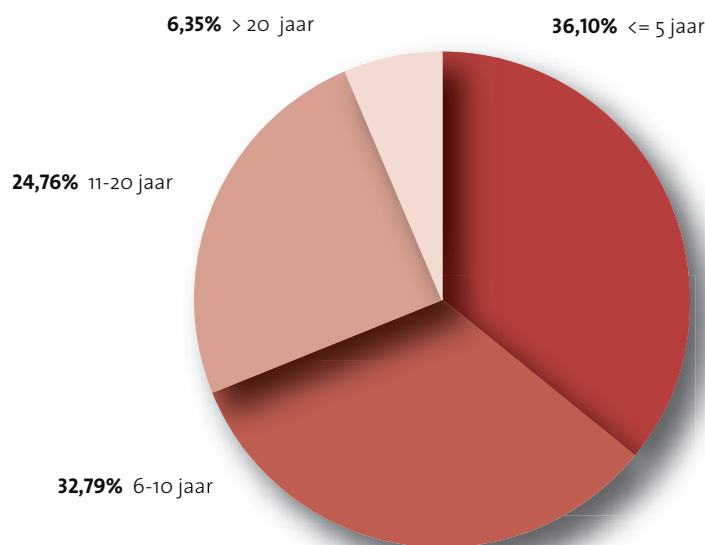
² Exclusief gebouw Klaproosstraat, bestemd voor verkoop.



De portefeuille is voor 75,55% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat door de Vastgoedbevak werd weerhouden als belangrijkste investeringszone omwille van de grote liquiditeit van zijn vastgoedmarkt en de vooruitzichten van significante meerwaarde op middellange en lange termijn.



Tenslotte, gerangschikt per leeftijdscategorie, vertegenwoordigen de gebouwen die 10 jaar oud zijn of minder, 68,89% van de portefeuille, met dien verstande dat de gebouwen die op significante wijze werden gerenoveerd opgenomen zijn voor het jaar van hun renovatie.





Deze portefeuille heeft aldus een grootte en een maturiteit bereikt die de Vastgoedbevak in de mogelijkheid stellen, zoals in de loop van voorgaand boekjaar, te genieten van de goede marktvoorwaarden om meerwaarden te boeken, en dit zonder haar groeipolitiek, opnieuw bevestigd door de aan de gang zijnde verrichtingen, aan te tasten. Zoals reeds aangekondigd werd de verkoop per afzonderlijke eenheden van het gebouw Klaproosstraat te Wilrijk aangevat bij het begin van het tweede semester van het boekjaar, en de meerwaarden die hieruit zouden moeten voortvloeien zullen de uitkeerbare resultaten van het ganse boekjaar versterken.

2. BEZETTINGSGRAAD¹

De **bezettingsgraad** van de gebouwen in portefeuille blijft in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar gemiddeld op het hoge peil **van 96,35%**, tegenover 95,63 % in de loop van het 1^e semester van het voorbije boekjaar en tegenover 96,77% voor het ganse boekjaar 2006.

Dit behoud van de bezettingsgraad op een bijzonder hoog peil – niettegenstaande een marginaal lagere bezetting van het gebouw “Résidences du Quartier Européen” (83,46% ten opzichte van 85,49% een jaar geleden) – is het resultaat van de deskundigheid van de beheersploeg van de Vastgoedbevak in een markt die nog steeds een zeker overaanbod kent, hoofdzakelijk in de sector van de duurdere prijsklasse.

¹ Gemiddelde bezettingsgraad over de periode berekend op basis van de huur, huurwaarborgen inbegrepen voor de niet bezette oppervlakten..

3. DETAIL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Detailoverzicht van de portefeuille
op 30 juni 2007 (1)

Benaming	Gemeente	Jaar (2)	Contracten	Oppervlakte	Bruto huur	GHW (4)	Bezettingsgraad (5)	Reële Waarde	Investeringswaarde (6)	Aandeel in de portefeuille	Bruto-rendement (3)/(6)	Netto-rendement (7)
			Aantal	m ²	€	€	%	€	€	%	%	%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest			553	64 418	7 570 650	6 666 320	95,93 %	114 646 760	126 197 614	76,06 %	6,00 %	5,67 %
Lebeauststraat	Brussel	1998	12	1 153	249 277	173 510	99,09 %	2 976 889	3 349 000	2,02 %	7,44 %	7,16 %
Rés. du Quartier Européen (8)	Brussel	1997	50	4 290	672 070	488 337	83,46 %	8 403 556	9 454 000	5,70 %	7,51 %	6,92 %
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25	3 144	410 202	389 092	92,81 %	7 232 000	8 136 000	4,90 %	5,04 %	4,72 %
Belliard 205	Brussel	1937	18	2 256	265 761	251 100	99,44 %	3 823 415	3 919 000	2,36 %	6,78 %	6,78 %
Ijzerlaan	Etterbeek	1974	15	1 961	276 896	230 260	100,00 %	4 053 333	4 560 000	2,75 %	6,07 %	5,57 %
Sint-Michielswarande	Etterbeek	2001	32	3 438	448 394	410 144	96,06 %	7 353 778	8 273 000	4,99 %	5,42 %	5,02 %
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 087 761	988 478	97,72 %	16 632 556	16 965 000	10,23 %	6,41 %	5,89 %
Belgradostraat (9)	Vorst	1999	1	1 368	-	-	100,00 %	192 448	216 504	0,13 %	-	-
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28	3 552	441 780	385 039	99,11 %	6 755 556	7 600 000	4,58 %	5,81 %	5,36 %
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998	92	5 091	447 457	392 730	93,31 %	5 807 111	6 533 000	3,94 %	6,85 %	5,91 %
Charles Woeste (winkels)	Jette	1996	14	2 995	322 469	286 834	100,00 %	3 705 366	3 798 000	2,29 %	8,49 %	8,49 %
Residentie Lemaire (9)	Molenbeek	1990	1	754	-	-	100,00 %	175 209	197 110	0,12 %	-	-
Residentie La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	121 116	125 789	100,00 %	1 449 778	1 631 000	0,98 %	7,43 %	7,38 %
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	1997	27	2 326	285 712	255 252	96,40 %	4 387 556	4 936 000	2,98 %	5,79 %	5,31 %
Jourdan - Munthof	Sint-Gillis	2002	26	2 814	332 009	296 048	99,08 %	5 095 111	5 732 000	3,45 %	5,79 %	5,36 %
Residentie Melkriek	Ukkel	1998	1	1 971	233 857	212 159	100,00 %	2 804 878	2 875 000	1,73 %	8,13 %	8,08 %
André Ryckmanslaan	Ukkel	1990	8	2 196	249 011	223 596	100,00 %	4 456 000	5 013 000	3,02 %	4,97 %	4,61 %
Montana Gendarmes	Ukkel	1996	7	1 379	187 469	173 015	98,17 %	3 200 000	3 600 000	2,17 %	5,21 %	4,88 %
Residentie les Mélézes	St.-Lambrechts Woluwe	1995	37	4 357	578 196	460 134	96,26 %	8 420 444	9 473 000	5,71 %	6,10 %	5,71 %
Winston Churchill	Ukkel	2006	11	1 733	241 499	195 395	93,95 %	3 360 889	3 781 000	2,28 %	6,39 %	6,10 %
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988	2	380	48 395	43 750	100,00 %	851 556	958 000	0,58 %	5,05 %	4,69 %
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	165 699	176 695	100,00 %	3 372 444	3 794 000	2,29 %	4,37 %	3,99 %
Voisin	Elsene	1996	9	923	131 361	123 783	97,38 %	2 265 778	2 549 000	1,54 %	5,15 %	4,78 %
Bosquet - Jourdan (grond)	Sint-Gillis	-	-	-	-	-	-	400 000	450 000	0,27 %	-	-
Hennin	Elsene	1950	1	86	5 688	7 740	100,00 %	109 333	123 000	0,07 %	4,62 %	4,59 %
Decroly	Ukkel	1995	3	545	54 490	54 250	100,00 %	1 121 778	1 262 000	0,76 %	4,32 %	3,97 %
Alliés - Van Haelen	Vorst	1999	35	4189	314 081	323 190	100,00 %	6 240 000	7 020 000	4,23 %	4,47 %	4,25 %
Vlaams Gewest			45	5 992	718 508	697 346	95,27 %	12 401 159	13 136 875	7,92 %	5,47 %	5,29 %
Nieuwpoort (winkels)	Nieuwpoort	1997	8	868	116 365	135 300	100,00 %	1 821 818	2 004 000	1,21 %	5,81 %	5,76 %
Grote Markt	Sint-Niklaas	2004	17	2 752	351 112	315 201	96,35 %	6 062 182	6 164 000	3,72 %	5,70 %	5,51 %
Cederdreef	Wetteren	1989	6	1 113	79 041	81 310	100,00 %	1 698 068	1 867 875	1,13 %	4,23 %	3,84 %
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14	1 259	171 990	165 535	86,73 %	2 819 091	3 101 000	1,87 %	5,55 %	5,43 %
Waals Gewest			110	16 645	1 795 106	1 587 258	98,96 %	24 701 569	26 577 000	16,02 %	6,75 %	6,43 %
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	309 957	155 000	100,00 %	2 826 667	3 180 000	1,92 %	9,75 %	9,09 %
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	147 421	136 997	99,18 %	2 006 222	2 257 000	1,36 %	6,53 %	6,25 %
Quai de Compiègne	Huy	1971	1	2 622	173 530	173 530	100,00 %	1 648 889	1 855 000	1,12 %	9,35 %	7,93 %
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namur	1995	50	1 880	240 433	215 757	96,90 %	2 582 222	2 905 000	1,75 %	8,28 %	7,25 %
Galerie de l'Ange (winkels)	Namur	2002	11	2 552	561 950	511 017	100,00 %	7 923 902	8 122 000	4,90 %	6,92 %	6,90 %
Maransart (grond)	Lasne	-	-	-	-	-	-	422 222	475 000	0,29 %	-	-
Avenue Florida	Waterloo	1998	6	1 760	161 815	153 060	94,88 %	3 132 444	3 524 000	2,12 %	4,59 %	4,23 %
Residentie Columbus Blokken A & B	Jambes	2007	34	2 493	200 000	241 897	100,00 %	4 159 000	4 259 000	2,57 %	4,70 %	4,24 %
Totaal			708	87 055	10 084 264	8 950 924	96,35 %	151 749 488	165 911 489	100 %	6,08 %	5,41 %

(1) = Gebouwen Quai Mativa en Klaproosstraat niet inbegrepen (bestemd voor verkoop)

(2) = Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie

(3) = Lopende brutohuur, met inbegrip van de huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde op de niet verhuurde ruimtes

(4) = Door de onafhankelijk expert geschatte huurwaarde

(5) = Gemiddeld percentage over de periode, huurwaarborgen inbegrepen

(6) = Investeringswaarde vastgelegd door de vastgoedexpert (aktekosten incl.)

(7) = (brutohuur - verzekeringspremies - onroerende voorheffing) / investeringswaarde

(8) = Exclusief beheerkosten van de gemeubelde appartementen

(9) = Waardering van de koopoptie op termijn



II. ACTIVITEITEN VAN HET EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR

1. Tijdens het eerste semester van het boekjaar werden de fusies door opsorping gerealiseerd van de N.V. Investim en Immobilière Van Volxem in de loop van de buitengewone algemene vergaderingen van 2 en 24 mei 2007.

De vastgoedportefeuille van de N.V. Investim, met een aanschaffingswaarde van € 8.826.000 op het ogenblik van de opsorping, omvat hoofdzakelijk twee residentiële gebouwen te St-Pieters Woluwe en te Etterbeek, evenals een oude en volledig gerenoveerde orangerie opgedeeld in appartementen te Wetteren.

De vastgoedportefeuille van de N.V. Immobilière Van Volxem, met een aanschaffingswaarde van € 6.285.000 op het ogenblik van de opsorping, is samengesteld uit een groot standingvol residentieel gebouwencomplex te Vorst, met 34 appartementen en 1 kantoor, en tevens 30 parkeergarages en 4 parkeerplaatsen.

De gebouwen van elk van deze twee maatschappijen zijn van recente bouw of werden recentelijk grondig gerenoveerd. Zij genieten bovendien van een buitengewone ligging die mooie meerwaarden in het vooruitzicht stellen in de loop van de volgende boekjaren.

Deze fusies hebben een aanzienlijke groei van het vastgoedpatrimonium met zich meegebracht, voor een bedrag van € 15,1 miljoen, evenals een lichte stijging, met € 787.429,71, van het statutair eigen vermogen van Home Invest Belgium. 10.824 nieuwe aandelen werden uitgegeven met een uitgifteprijs van € 57,90. Zij zijn dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2007.

2. Bovendien is de maatschappij veel aandacht blijven besteden aan de opvolging van de optimale commercialisering van haar vastgoedportefeuille, meer in het bijzonder voor wat betreft de Residentie Columbus te Jambes (waarvan twee fasen van de drie werden opgeleverd in de loop van het eerste semester, respectievelijk op 10 april en 30 juni). De commercialisering van dit nieuwe complex met 51 appartementen verloopt volgens een zeer aanmoedigend ritme en op 30 juli laatsleden waren 24 op de 34 opgeleverde appartementen reeds verhuurd, wat een bezettingsgraad vertegenwoordigt van 70,58%. Laten wij eraan herinneren dat Home Invest Belgium een huurwaarborg geniet van maximum € 200.000 voor het geheel van de drie fasen.
3. Op 18 juni laatstleden heeft Home Invest Belgium een principeakkoord bereikt met betrekking tot de bouw van vier identieke appartementsgebouwen te Bergen, op de site « Grands Prés », onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste vergunningen. Zij zullen worden opgericht door de N.V. IDE IMMO II, dochtermaatschappij voor 90% van de N.V. TPF en voor 10% van de Intercommunale IDEA, waarvan de aandelen zullen worden verworven door Home Invest Belgium en haar dochtermaatschappij Home Invest Management bij de voorlopige oplevering.

Dit complex zal een totaal van 68 appartementen omvatten, voor een totale gewogen huuropervlakte van +/- 5.916 m², en 60 parkeerplaatsen ondergronds. De materialen en afwerking zullen van hoge kwaliteit zijn en zullen een goede instandhouding van het gebouw in de tijd mogelijk maken.

Het zal genieten van een kwaliteitsvolle rustige ligging, Rue de la Sucrierie, dichtbij het kruispunt met de avenue des Bassins, met op het zuiden een mooi open zicht op de Haine en de stad Bergen, en zal genieten van de nabijheid van het winkelcentrum « Grands Prés » en van het station van Bergen.

De contractueel voor het complex bepaalde waarde bedraagt € 9.800.000, registratierechten en BTW inbegrepen, terwijl Home Invest Belgium zal genieten van een huurwaarborg voor een maximumbedrag van € 300.000. Volgens de met voorzichtigheid bepaalde prognoses zou het verwachte brutorendement op deze investering +/- 5,65%¹ moeten bedragen.

¹ Geschatte huurwaarde (GHW) / aanschaffingswaarde (€ 9.800.000).



4. Tenslotte heeft Home Invest Belgium ruim tijd besteed aan diverse onderhandelingen met betrekking tot een aanzienlijk aantal nieuwe investeringsdossiers. Een van deze operaties kon worden geconcretiseerd na afsluiting van het semester (zie verder sub III), terwijl onderhandelingen worden voortgezet in andere dossiers.

III. GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR VAN HET BOEKJAAR: AANKOOP VAN EEN VASTGOEDPORTEFEUILLE TE LUIK

De Raad van bestuur heeft het genoeg een nieuwe uitbreiding van de vastgoedportefeuille te kunnen meedelen ingevolge de aankoop op 5 juli 2007 van een vastgoedportefeuille gelegen in het centrum van Luik in de omgeving van de Place de l'Opéra.

Deze portefeuille omvat een gebouwencomplex rue Léopold 2 tot 8, evenals drie opbrengsthuisen gelegen Mont Saint-Martin 1 en Rue Saint-Hubert 4 en 51. Hij omvat een totaal van 69 appartementen en 9 handelspanen. Deze uitbreiding van de portefeuille kon voor het grootste deel worden gerealiseerd dankzij de verwerving door Home Invest Belgium en haar dochtermaatschappij Home Invest Management van 100 % van de aandelen van de N.V. J.B.S, en voor het saldo door de aankoop van goederen die eigendom waren van de verkopers. De totale aanschaffingswaarde van deze gebouwen, alle rechten inbegrepen, bedraagt € 6 miljoen.

Het bruto startrendement van deze operatie zou een aanzienlijke +/- 7,97%¹ moeten bedragen, wat zowel het bruto- als het nettorendement van de vastgoedportefeuille van de Vastgoedbevak komt versterken, evenals het geplande rendement voor de aandeelhouder.

Alle gebouwen genieten van een hoge kwaliteitsligging, in het centrum van Luik, terwijl hun recente renovatie zorgvuldig werd verwezenlijkt met kwaliteitsmaterialen.

IV. GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 30 JUNI 2007

Voorafgaand aan de analyse van de resultaten op 30 juni 2007, is het belangrijk eraan te herinneren dat Home Invest Belgium sinds 31 december 2006 geconsolideerde resultaten publiceert. Ook de hierna vermelde resultaten van het 1^e semester 2006 werden geconsolideerd teneinde ze vergelijkbaar te maken met deze van het eerste halfjaar van 2007².

De boekhoudmethoden en berekeningsmodaliteiten aangewend voor het opmaken van de tussentijdse financiële staten, zoals opgenomen in onderhavig halfjaarverslag, zijn identiek aan de modaliteiten aangewend voor het opmaken van de jaarlijkse financiële staten afgesloten op 31/12/2006.

¹ Bruto lopende huur + geschatte huurwaarde (GHW) op leegstaand / aanschaffingswaarde. (€ 6 miljoen).

² Ze verschillen dus enigszins van deze – niet geconsolideerd – gepubliceerd op het einde van het 1^e semester 2006.



1. RESULTAATREKENINGEN (GECONSOLIDEERD)

Vergeleken met de resultaten van het 1^e semester 2006 en van de twaalf maanden van het boekjaar 2006 (beiden geconsolideerd) zien de belangrijkste resultaten van het 1^e semester van het lopende boekjaar er als volgt uit :

RESULTAATREKENINGEN IN IFRS NORMEN (in €)	01/01/2006 - 30/06/2006	01/01/2006 - 31/12/2006	01/01/2007 - 30/06/2007
I. Huurinkomsten	4 285 341	8 986 350	4 902 519
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren			
III. Met verhuur verbonden kosten	-6 499	-12 974	-25 656
NETTO HUURRESULTAAT	4 278 842	8 973 376	4 876 862
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	18 151	40 094	12 897
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	45 969	299 707	46 479
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur			
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-296 042	-813 486	-336 375
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			
VASTGOEDRESULTAAT	4 046 920	8 499 690	4 599 864
IX. Technische kosten	-438 574	-978 014	-484 376
X. Commerciële kosten	-148 709	-293 571	-114 644
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-48 317	-85 546	-43 799
XII. Beheerkosten vastgoed	-410 591	-785 537	-495 821
XIII. Andere vastgoedkosten			
(+/-) Vastgoedkosten	-1 046 192	-2 142 668	-1 138 639
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3 000 728	6 357 022	3 461 225
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-286 096	-490 566	-396 965
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (1)	2 714 633	5 866 456	3 064 260
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (2)	222 085	514 647	26 264
XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa (3)			
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (4)	2 397 370	5 153 500	3 033 183
OPERATIONEEL RESULTAAT (5)	5 334 088	11 534 604	6 123 707
XIX. Financiële opbrengsten	56 576	257 856	129 410
XX. Interestkosten	-984 656	-1 961 460	-787 350
XXI. Andere financiële kosten	-24 535	-60 757	-17 790
(+/-) Financieel Resultaat	-952 614	-1 764 361	-675 730
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (6)	4 381 474	9 770 243	5 447 977
XXII. Vennootschapsbelasting	35 543	-27 814	4 408
XXIII. Exit taks		-5 054	-35 472
(+/-) Belastingen	35 543	-32 868	-31 064
NETTO RESULTAAT (7)	4 417 017	9 737 374	5 416 913
Netto resultaat per aandeel	2,85	5,72	2,49
Netto courant resultaat (= (7) - (2) - (3) - (4))	1 797 562	4 069 227	2 357 466
Netto courant resultaat per aandeel	1,16	2,39	1,08
Resultaat op de portefeuille (= (2) + (3) + (4))	2 619 456	5 668 148	3 059 447
Resultaat op de portefeuille per aandeel	1,69	3,33	1,40
Uitkeerbaar resultaat	2 009 447	4 569 239	2 396 398
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,30	2,68	1,10
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde	1 548 453	1 703 298	2 178 657



De *huurinkomsten* stijgen met 14,40% en zijn marginaal hoger dan de prognoses bij het opmaken van het budget terwijl het vastgoedresultaat stijgt met 13,66%.

De *vastgoedkosten* zijn gestegen met 8,84%, wat een percentage vertegenwoordigt dat ruim lager ligt dan dit vastgesteld voor de aangroei van de in beheer zijnde vastgoedactiva en van de huurinkomsten.

De *algemene kosten* zijn sterk gestegen met 38,75%, uitzonderlijk en éénmalig beïnvloed door de kosten besteed aan de analyse of de verwezenlijking van de talrijke investeringsdossiers die de laatste maanden werden onderzocht, door de kosten voor financiële communicatie (heraanleg van de website, bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen) evenals door de boeking van de fusies met de maatschappijen Investim en Immobilière Van Volxem.

Het *operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille* bedraagt € 3,1 miljoen ten opzichte van € 2,7 miljoen een jaar geleden, wat een stijging vertegenwoordigt met 12,88%.

De bedrijfsmarge blijft praktisch ongewijzigd op 66,61% ten opzichte van 67,07% voor het eerste semester 2006.

Het *resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen* bedraagt € 0,03 miljoen en komt overeen met de effectief op de verkoop van het laatste appartement in het gebouw La Pyramide te Luik gerealiseerde meerwaarde, waar op 30 juni 2007 enkel een garage nog moest worden verkocht. Het verkoopprogramma van het gebouw Klaproosstraat te Wilrijk werd aangevat bij het begin van het tweede halfjaar van het boekjaar 2007, en zijn (positieve) impact op het resultaat was dus nog niet zichtbaar in de loop van het betrokken halfjaar.

De *variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen* bedragen € 3,0 miljoen, wat een stijging vertegenwoordigt van 26,52% ten opzichte van het resultaat van € 2,4 miljoen voor het eerste semester van het voorbije jaar. Dit criterium is een uitstekende indicator van de capaciteit van Home Invest Belgium waarde te creëren voor haar aandeelhouders.

Het *operationeel resultaat* bedraagt aldus € 6,1 miljoen ten opzichte van € 5,3 miljoen op 30 juni 2006, wat een stijging vertegenwoordigt met 14,80%.

Het *financiële resultaat* neemt voor het grootste deel de interestlasten over met betrekking tot de financiering van de vastgoedportefeuille. Het bedraagt € -0,7 miljoen ten opzichte van € -1 miljoen en € -1,8 miljoen respectievelijk op 30 juni en 31 december 2006. Het vertegenwoordigt aldus een duidelijke vermindering, met -29,07% ten opzichte van de situatie op 30 juni 2006, dankzij de significante daling van de schuldenlast ingevolge de kapitaalverhoging van oktober 2006.

Het *resultaat vóór belastingen* van € 5,4 miljoen stijgt met 24,34% ten opzichte van zelfde resultaat van € 4,4 miljoen op 30 juni 2006.

De *belastingen betaald* tijdens het eerste halfjaar bedragen € 0,03 miljoen ten opzichte van een terugbetaling van € 0,04 miljoen een jaar geleden.

Het *netto courante resultaat*¹ bedraagt aldus € 2,4 miljoen ten opzichte van € 1,8 miljoen op 30 juni 2006, wat een stijging vertegenwoordigt met 31,15%. Uitgedrukt onder vorm van het *netto courant resultaat per aandeel*, bedraagt dit € 1,08 ten opzichte van € 1,16 voor het eerste semester van het voorbije boekjaar, wat een lichte daling vertegenwoordigt ten opzichte van de situatie van het eerste semester van 2006, voor een met 40,70% stijgend aantal te vergoeden aandelen.

¹ Het netto courante resultaat is gelijk aan het Netto Resultaat van de periode, na aftrek van het resultaat op portefeuille (lijnen XVI, XVII en XVIII van de resultaatrekeningen).



2. GECONSOLIDEERDE BALANS

BALANS IN IFRS NORMEN (in €)		01/01/2006 - 30/06/2006	01/01/2006 - 31/12/2006	01/01/2007 - 30/06/2007
ACTIVA				
I. Vaste Activa		130 216 052	147 487 004	155 638 644
A. Goodwill				
B. Immateriële vaste activa		11 035	9 099	7 163
C. Vastgoedbeleggingen		124 548 811	140 839 490	151 749 488
D. Projectonwikkelingen		3 257 370	4 391 465	1 428 613
E. Andere materiële vaste activa		44 235	32 651	43 683
F. Financiële vaste activa		664 828	595 877	791 275
G. Vorderingen financiële leasing		1 689 773	1 618 422	1 618 422
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa				
I. Uitgestelde belastingen - activa				
II. Vlottende Activa		3 722 315	3 078 816	6 708 341
A. Activa bestemd voor verkoop		955 819	92 287	2 754 144
B. Financiële vlottende activa				
C. Vorderingen financiële leasing		49 170	71 351	52 209
D. Handelsvorderingen		560 648	352 284	-247 464
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		951 862	1 231 058	3 057 737
F. Kas en kasequivalenten		1 167 718	1 308 266	1 038 079
G. Overlopende rekeningen		37 098	23 570	53 637
TOTAAL ACTIVA		133 938 367	150 565 820	162 346 985
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		78 217 402	111 762 543	116 155 460
A. Kapitaal		42 873 424	59 450 772	59 729 001
B. Uitgiftepremies		5 002 087	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		-40 147		-658 177
D. Reserves		37 392 716	41 038 171	44 282 274
E. Resultaat		3 986 825	3 905 098	5 363 148
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		-11 636 205	-12 307 291	-12 428 683
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		638 702	582 130	774 234
H. Wisselkoersverschillen				
VERPLICHTINGEN		55 720 965	38 803 277	46 191 525
I. Langlopende verplichtingen		53 568 280	35 033 000	43 356 250
A. Voorzieningen				
B. Langlopende financiële schulden		53 559 361	35 033 000	43 356 250
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		8 919		
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden				
E. Andere langlopende verplichtingen				
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen				
II. Kortlopende verplichtingen		2 152 685	3 770 277	2 835 275
A. Voorzieningen				
B. Kortlopende financiële schulden		395 659	1 496 920	364 249
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen				
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1 280 686	1 968 798	1 731 652
E. Andere kortlopende verplichtingen		253 558	174 066	287 206
F. Overlopende rekeningen		222 782	130 493	452 168
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		133 938 367	150 565 820	162 346 985
Aantal aandelen op afsluitdatum		1 548 453	2 167 833	2 178 657
Netto actief		78 217 402	111 762 543	116 155 460
Netto actief per aandeel		50,51	51,55	53,32
Schulden		55 489 264	38 672 784	45 739 357
Schuldgraad		41,43 %	25,68 %	28,17 %



Op het *actief* van de balans, willen wij onder de *vaste activa* hoofdzakelijk de aandacht vestigen op de rubriek vastgoedbeleggingen die de reële waarde overneemt van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, die een stijging kent met bijna 21,84%, en de rubriek Projectontwikkelingen waarin de laatste fase van de Résidence Colombus in aanbouw werd geboekt voor een totaal van € 1,4 miljoen.

De *vlottende activa* omvatten bijna uitsluitend de reële waarde van het gebouw Klaproosstraat te Wilrijk, geboekt voor € 2,8 miljoen onder de activa bestemd voor verkoop.

Het *passief* is gekenmerkt door een stijging met 48,50% van het eigen vermogen ten opzichte van de situatie op 30 juni 2006 en met 3,93% ten opzichte van de situatie op 31 december 2006, hoofdzakelijk dankzij de kapitaalverhoging van oktober 2006 en de fusies door opslorping van de maatschappijen Investim en Immobilière Van Volxem, en voor het overige dankzij het gecumuleerde resultaat van het eerste halfjaar.

Op 30 juni 2007, bedroeg de schuldgraad van Home Invest Belgium 28,17%, ruim onder het nieuwe plafond van 65%, met een totale schuldcapaciteit van meer dan € 200 miljoen.

3. KASSTROMEN

In €	Totaal 30/06/07	Totaal 30/06/06
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	547 597	1 308 266
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	-884 097	1 097 390
Winst van het boekjaar vóór belastingen	5 334 088	6 123 707
Ontvangen intrest	56 576	129 410
Betaalde intrest	-1 009 191	-805 140
Belastingen op het resultaat	35 543	-31 064
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-2 604 297	-3 046 877
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-2 696 817	-1 272 646
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-456 984	-7 223 040
Investerings in vastgoedbeleggingen	-438 180	-177 313
Aanschaffingen vastgoedbeleggingen		
Desinvesteringen	896 945	110 000
Projectontwikkelingen	-910 750	-1 267 999
Overige materiële vaste activa		-22 146
Langlopende financiële vaste activa	-4 999	-3 294
Acquisitie van filialen		-5 862 289
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	1 613 590	5 855 464
Verandering in financiële schulden en financiële verplichtingen	3 258 196	7 069 450
Wijzigingen andere verplichtingen	-1 644 606	-1 213 986
Totale kasstroom	820 107	1 038 080
Kasstroom uit fusie	347 612	
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	1 167 719	1 038 080

4. VARIATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

In €	A. Kapitaal	B. Uitgifte- premies	C. Ingekoch- te eigen aandelen	D. Reserves	E.1. Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren	E.2. Resultaat van het boekjaar	F. Mutatie- rechten op reële waarde	G. Finan- ciële activa en passiva	EIGEN VER- MOGEN
SALDO OP 31/12/2005	41 958 210	5 002 087	-260 737	31 725 205	1 386 979	1 975 660	-10 833 007	-56 710	70 897 688
Transfert					1 975 660	-1 975 660			
Fusie	915 215			2 480 339	420 708				3 816 261
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen				-98 741			85 345		-13 396
Verkoop van eigen aandelen			220 590			18 493			239 083
Uitbetaald dividend					-1 884 740	1 051			-1 883 689
Resultaat van het boekjaar						2 019 647			2 019 647
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen				3 285 913			-888 543		2 397 370
Winsten (verliezen) op financiële instrumenten					49 027			695 411	744 438
SALDO OP 30/06/2006	42 873 424	5 002 087	-40 147	37 392 716	1 947 634	2 039 191	-11 636 205	638 702	78 217 402
SALDO OP 31/12/2006	59 450 772	19 093 664	0	41 038 170	1 898 607	2 006 490	-12 307 291	582 130	111 762 543
Transfert					792 504	-792 504			
Fusie	278 229		-658 177	91 210	273 756	14 549			-433
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen				-12 383			10 703		-1 680
Uitbetaald dividend						-1 213 987			-1 213 987
Resultaat van het boekjaar						2 383 731			2 383 731
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen				3 165 277			-132 094		3 033 183
Winsten (verliezen) op financiële instrumenten								192 103	192 103
SALDO OP 30/06/2007	59 729 001	19 093 664	-658 177	44 282 274	2 964 868	2 398 280	-12 428 683	774 234	116 155 460

5. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Huurinkomsten per type (in €)									
Geconsolideerd totaal		Gebouwen tegen detailverkoopwaarde		Gebouwen tegen blokwaarde > 2 500 000 €		Gebouwen tegen blokwaarde < 2 500 000 €		Niet toegewezen	
30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006
4 902 518,51	4 285 340,85	4 014 835,13	3 565 544,86	692 795,45	655 556,07	194 887,93	64 239,92	0,00	0,00

Netto resultaat per type (in €)									
Geconsolideerd totaal		Gebouwen tegen detailverkoopwaarde		Gebouwen tegen blokwaarde > 2 500 000 €		Gebouwen tegen blokwaarde < 2 500 000 €		Niet toegewezen	
30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006
5 416 913,42	4 409 559,55	5 491 218,12	4 459 378,21	946 744,64	1 076 393,59	234 938,75	204 951,79	-1 257 008,09	-1 299 211,29



6. VERKLARENDE NOTA'S

6.1. VASTGOEDBELEGGINGEN (IN €)

BEWEGINGEN IN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (in reële waarde)	
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2005	116 463 261
Latere gecapitaliseerde uitgaven	438 180
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	5 250 000
Stijging/(daling) van de reële waarde	2 397 370
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 30/06/2006	124 548 811
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2006	140 839 490
Voltooid projectontwikkelingen	4 230 851
Latere gecapitaliseerde uitgaven	177 313
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	6 285 000
Activa bestemd voor verkoop (-)	-2 747 273
Stijging/(daling) van de reële waarde	2 964 108
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 30/06/2007	151 749 488

Ter herinnering: de nieuwe investeringen geboekt in de loop van het eerste halfjaar 2007 zijn vooral samengesteld uit de verwerving via fusie van het gebouwencomplex Alliés – Van Haelen toebehorende aan de N.V. Immobilière Van Volxem (zie boven sub II.1.) en van de fases A en B van het gebouwencomplex Residentie Columbus te Jambes (zie boven sub II.2.)

6.2. PROJECTONTWIKKELINGEN (IN €)

PROJECTONTWIKKELINGEN - OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA⁽¹⁾	
Materiële vaste activa, saldo op 31/12/2005	2 346 620
Aankopen	910 750
Materiële vaste activa, eindsaldo op 30/06/2006	3 257 370
Materiële vaste activa, saldo op 31/12/2006	4 391 465
Aankopen	1 267 999
Verkopen (-)	-4 230 851
Materiële vaste activa, eindsaldo op 30/06/2007	1 428 613

De bij afsluiting van het semester in productie zijnde materiële vaste activa betreffen fase C van het gebouwencomplex Residentie Columbus in aanbouw te Jambes, Rue de l'Orjo.

6.3. CONSOLIDATIEPERIMETER

De consolidatieperimeter op 30/06/2006 en op 30/06/2007 betreft de N.V. Home Invest Belgium (0420.767.885) en Home Invest Management (0466.151.118). Te noteren valt dat de N.V. Immobilière Van Volxem het voorwerp uitmaakte van een fusie door opslorping in de loop van het 1e semester 2007.

6.4. UITGEKEERD DIVIDEND

Ingevolge de Gewone Algemene vergadering van 2 mei 2007, is Home Invest Belgium tot de betaling overgegaan van een dividendsaldo van € 0,56 per aandeel, tegen afgifte van coupon n°10, wat een totaal bedrag vertegenwoordigt van € 1.213.987.

6.5. GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA DE AFSLUITING OP 30/06/2007

De gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 30/06/2007 (verwerving van een vastgoedportefeuille te Luik) werden in detail beschreven in voormeld punt III.

¹ Hebben enkel betrekking op de projectontwikkelingen.



6.6. VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN PASSIVA OP 30 JUNI 2007

Op 30 juni 2007 had Home Invest Belgium de verbintenis aangegaan over te gaan tot de aankoop van een vastgoedportefeuille te Luik onder voorbehoud van de voorafgaande realisatie van bepaalde opschortende voorwaarden. Deze voorwaarden werden verwezenlijkt begin juli 2007, na afsluiting van het semester, en bijgevolg werd deze portefeuille verworven op 5 juli 2007 (zie boven sub III).

V. VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT

De reële waarde van de portefeuille (buiten de laatste fase van Residentie Columbus in aanbouw, maar met inbegrip van het gebouw Klaproosstraat te Wilrijk), bepaald op grond van het schattingsverslag van 26 juli 2007 van de vastgoedexpert van de Vastgoedbevak, Winssinger & Vennoten, bedraagt € 154.503.501 op 30 juni 2007, ten opzichte van € 125.504.366 op 30 juni 2006 en € 140.931.777 op 31 december 2006.

VI. NETTO INVENTARISWAARDE

Op grond van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, zoals afgeleid uit het verslag van de vastgoedexpert en rekening houdend met de in de loop van het voorbije semester verworven resultaten, bedraagt de netto inventariswaarde van het Home Invest Belgium aandeel op 30 juni 2007 **€ 53,32**, berekend volgens de IFRS normen en bijgevolg met inbegrip van het dividendsaldo van het boekjaar 2006, wat een stijging vertegenwoordigt met 5,55 % ten opzichte van zelfde waarde op 30 juni 2006 (€ 50,51) en met 3,41 % ten opzichte van zelfde waarde op 31 december 2006 (€ 51,55).

Deze aanzienlijke stijging bewijst eens te meer de capaciteit van Home Invest Belgium rijkdom te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

VII. VOORUITZICHTEN

Behoudens onverwachte gebeurtenissen bevestigt de Raad vandaag zijn vorige dividendschatting van € 2,30 per aandeel voor het ganse boekjaar, ten opzichte van € 2,24 per aandeel verleden jaar.

Inderdaad komen de meerwaarden die zouden moeten voortspruiten uit de verkoop per afzonderlijke eenheden van het gebouw Klaproosstraat te Wilrijk, de uitkeerbare resultaten van het ganse boekjaar versterken.



VIII. AANDEELHOUDERS

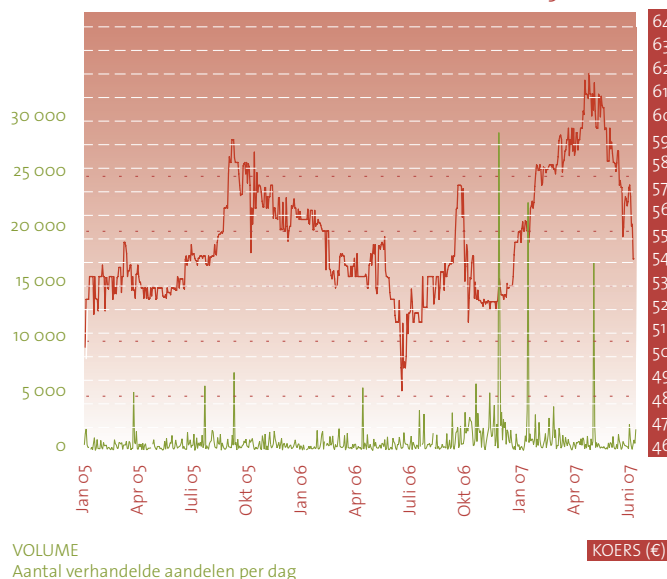
Op grond onder meer van de transparantieverklaringen opgemaakt door de aandeelhouders die de statutaire drempel van 3% van het kapitaal overschrijden, en van het register van de aandeelhouders op naam, ziet het aandeelhouderschap van Home Invest Belgium er op 30 juni 2007 als volgt uit :

Aandeelhouders	Totaal	In % van het kapitaal
AXA Belgium	437 940	20,10 %
Federale Verzekeringen	105 296	4,83 %
Groep ARCO	102 575	4,71 %
Arcopar C.V.B.A.	77 575	3,56 %
Auxipar S.A.	25 000	1,15 %
Consoorten Michiels	76 000	3,49 %
Michiels Eric	19 000	0,87 %
Michiels Viviane	19 000	0,87 %
Michiels Danièle	19 000	0,87 %
Michiels Albert	19 000	0,87 %
Home Invest Management	10 824	0,50 %
le Hardy de Beaulieu Jean-Pierre	30 000	1,38 %
Andere aandeelhouders op naam	1 209	0,06 %
Totaal gekend	763 844	35,06 %
Free Float	1 414 813	64,94 %
Algemeen totaal	2 178 657	100,00 %

IX. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

De vier eerste maanden van het betrokken semester werden gekenmerkt door een progressieve stijging van de beurskoersen van het aandeel Home Invest Belgium, van € 55 bij het begin van de periode tot € 61,90 op 16 april laatstleden. De twee laatste maanden echter waren gekenmerkt door een daling van de beurskoersen ingevolge de algemene stijging van de rentevoeten. Op 29 juni laatstleden, bedroeg de sluitingskoers aldus € 56,15.

Evolutie van de koers sinds 01/01/2005

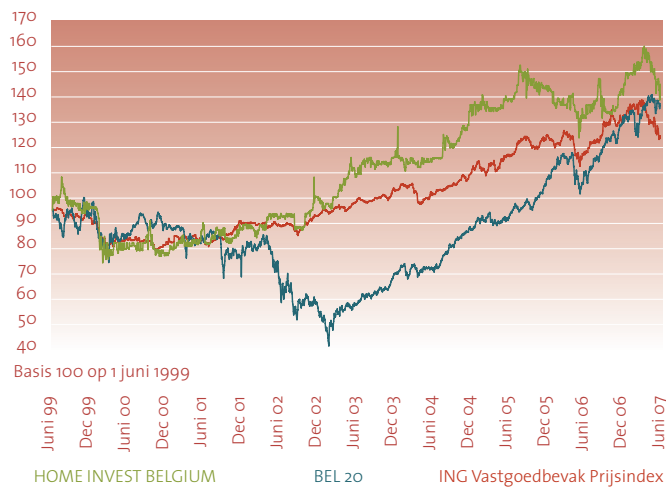




De op de beurs uitgewisselde volumes zijn beduidend gestegen sinds de notering van de titel op de continumarkt bij het begin van het boekjaar, met een dagelijks gemiddelde van 1055 aandelen per dag voor gans het eerste semester. Te noteren valt dat dit cijfer geen rekening houdt met de buitenbeurstransacties.

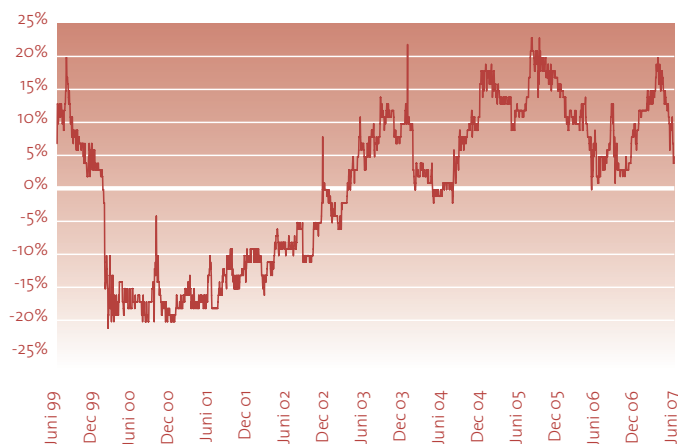
Eveneens te noteren valt de goede prestatie van de koers van het Home Invest Belgium aandeel ten opzichte van de ING Vastgoedbevak Prijsindex¹; het verschil tussen de twee curven vertoont enigszins een neiging tot stijging sinds het begin van het lopende boekjaar.

Vergelijking van de beurskoers Home Invest Belgium – BEL20 – ING Vastgoedbevak-prijsindex sinds de beursintroductie



De premie tussen de beurskoers en de Netto Inventariswaarde per aandeel is geleidelijk gedaald tijdens de laatste maanden en is verwaarloosbaar geworden : 5,31% op 30 juni 2007 (ten opzichte van 1,7% en 7,5% respectievelijk op 30 juni en op 31 december 2006).

Evolutie van de beurskoers in vergelijking met de netto-inventariswaarde



¹ Bijkomende inlichtingen omtrent deze index kunnen bekomen worden bij ING België.



X. RAAD VAN BESTUUR

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium N.V. heeft op 16 april laatstleden met grote droefheid het overlijden vernomen van een van zijn leden, de Heer Philippe Gosse, Voorzitter van de N.V. Burco.

De Heer Gosse, bestuurder van Home Invest Belgium sinds het eerste uur, zal de herinnering nalaten van een bezonnen, constructief man, volledig toegewijd aan het succes van de onderneming, onder meer bij gelegenheid van de belangrijke etappes die ze heeft doorgemaakt in de loop van zijn mandaat.

Tot nader bericht is de Raad van bestuur van Home Invest Belgium samengesteld uit zes bestuurders waarvan twee onafhankelijke.

XI. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS¹

De Commissaris van Home Invest Belgium, De Heer André Clybouw is op 30 juni 2007 overgegaan tot de controle van de halfjaarlijkse rekeningen van de Vastgoedbevak, en besluit als volgt :

« VERKLARING OVER DE TUSSENTIJDSE TOESTAND VAN HOME INVEST BELGIUM N.V.

Wij verklaren te zijn overgegaan tot een beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse staat (bestaande uit de geconsolideerde balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel, mutatieoverzicht van het eigen vermogen en toelichtingen) van de vennootschap Home Invest Belgium N.V. en haar dochterondernemingen, afgesloten per 30 juni 2007, met een balanstotaal van EUR 162.346.985 en een netto resultaat over de periode van EUR 5.416.913.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

Onze opdracht werd uitgevoerd in het kader van een semestriële informatieverstrekking. Bijgevolg bestond onze controle voornamelijk uit de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en werd deze uitgevoerd in overeenstemming met de controleaanbeveling van het Instituut der Bedrijfsrevisoren i.v.m. het beperkt nazicht. Het was dan ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening. Bij dit nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen aan de geconsolideerde tussentijdse staat, opgesteld in overeenstemming met het IFRS referentieel zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 28 augustus 2007.

André CLYBOUW,
Erkend commissaris. »

¹ Dit verslag heeft betrekking op de hoofdstukken IV en VI van onderhavig halfjaarverslag.

Investor relations

Onderhavig halfjaarverslag is beschikbaar op de website van de maatschappij of kan op de maatschappelijke zetel worden aangevraagd.

HOME INVEST BELGIUM N.V.

Woluwelaan 60, bus 4 – 1200 Brussel

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

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