

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DE L'EXERCICE 2008



- INTÉGRATION RÉUSSIE DU PORTEFEUILLE VOP
- CROISSANCE DE 9,7% DU RÉSULTAT NET COURANT ^{1 2}
- PROGRESSION DE 35,2% DU RÉSULTAT DISTRIBUABLE ²
- TAUX D'OCCUPATION MOYEN ³ DE 96,2%
- PROGRESSION DE 1,2% DE LA VNI PAR ACTION À € 54,21 ⁴

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a arrêté l'état des comptes semestriels consolidés au 30 juin de l'exercice 2008.

¹ Le résultat net courant est égal au résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

² Par rapport au résultat semestriel au 30 juin 2007.

³ Taux moyen sur le semestre, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

⁴ Par rapport à € 53,58 au 30 juin 2007 (valeur nette d'inventaire= VNI, corrigée au 30 juin 2007: élimination des 10.824 actions détenues en autocontrôle). Au 30 juin 2008 12.912 actions étaient détenues en autocontrôle.

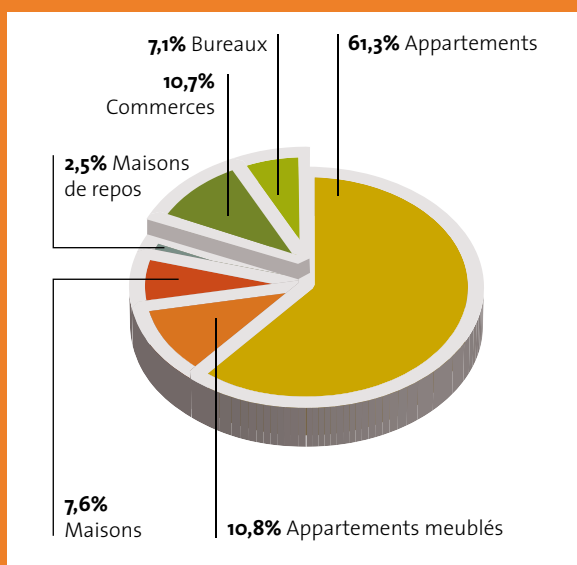
I. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE	1.
II. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ABREGES	6.
III. DÉCLARATION CONFORME À L'ARTICLE 13, §2, 3° DE L'A.R. DU 14.11.2007	12.
IV. ACTIONNARIAT	12.
V. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE	13.
VI. CONSEIL D'ADMINISTRATION	14.
VII. RAPPORT DU COMMISSAIRE	14.

I. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

1.1. Portefeuille Immobilier de placement¹ - Taux d'occupation

Au 30 juin 2008, la Sicafi possédait 85 immeubles sur 46 sites, avec une surface bâtie de plus de 105.000 m² et 918 baux. La juste valeur du portefeuille immobilier², déterminée sur base du rapport d'évaluation de l'expert immobilier de la Sicafi, Winssinger & Associés, s'élevait à € 183.464.491, par rapport à € 154.503.501 au 30 juin 2007 et à € 162.189.760 au 31 décembre 2007.

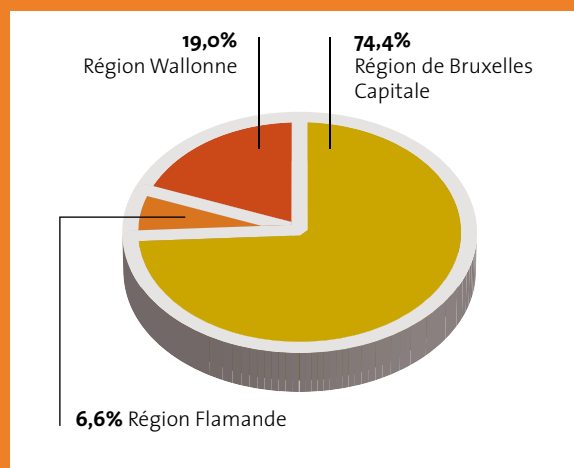
A la même date, le portefeuille se ventilait de la manière suivante :



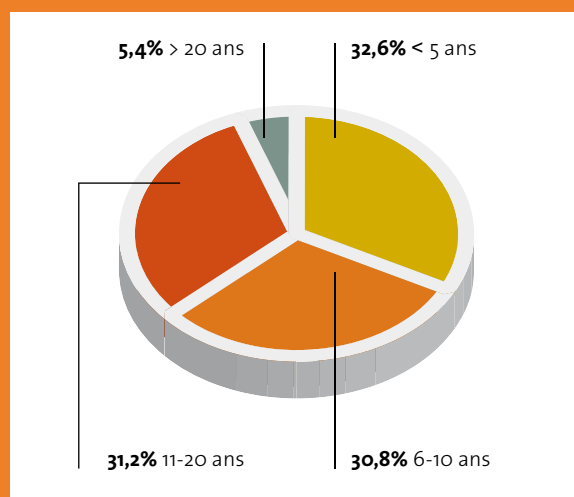
Le portefeuille est investi à raison de 82,2% en immeubles d'habitation situés en Belgique, ce qui représente un pourcentage largement supérieur aux 60% requis par la législation pour être reconnue comme Sicafi résidentielle, seul type de Sicafi bénéficiant de l'exonération du précompte mobilier sur les dividendes.

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

Suite à la transaction VOP conclue au cours du premier semestre, le portefeuille d'immeubles est situé pour 74,4% 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.



Classés par catégorie d'âge, les immeubles ayant 10 ans d'âge ou moins représentent 63,4% du portefeuille, ceux qui ont bénéficié d'une rénovation significative étant repris à l'année de cette rénovation.



Ce portefeuille, en croissance très appréciable, a ainsi atteint une taille et une maturité qui donnent à la Sicafi la possibilité de profiter, comme au cours de l'exercice écoulé, des bonnes conditions du marché pour engranger des plus-values, sans pour autant nuire à la politique de croissance réaffirmée par les opérations récentes.

La vente par unités séparées de la Résidence Romanza à Wilrijk se poursuit, et les plus-values appréciables qui en découlent viennent renforcer de manière significative les résultats distribuables de l'exercice en cours.

Le taux d'occupation³ des immeubles du portefeuille au cours du premier semestre de l'exercice se maintient en moyenne à un niveau élevé de 96,2%, contre 96,4% au cours du 1^{er} semestre de l'exercice écoulé et de 97% pour l'ensemble de l'exercice 2007.

Ce taux d'occupation fort élevé démontre à nouveau le savoir-faire de l'équipe de gestion de la Sicafi dans un marché qui connaît pourtant encore un certain excès de l'offre, principalement dans le secteur haut de gamme.

¹ Sur base de la juste valeur au 30 juin 2008.

² Hors blocs B, C, D de l'immeuble Lambermont en cours de construction, mais comprenant le solde de la Résidence Romanza à Wilrijk.

³ Taux moyen sur la période, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées. Calculs hors Résidence Romanza à Wilrijk en cours de vente par unités séparées.

Détails du Portefeuille Immobilier

Situation des biens immobiliers au 30 juin 2008 ¹		Année ²	Baux	Surface	Loyers bruts ³
Dénomination	Commune		Nbre	m ²	€
Région de Bruxelles Capitale			670	76 558	8 777 667
Lebeau	Bruxelles	1998	12	1 153	253 953
Rés. du Quartier Européen ⁹	Bruxelles	1997	50	4 290	573 840
Clos de la Pépinière	Bruxelles	1993	25	3 144	414 699
Belliard 205	Bruxelles	1937	18	2 256	254 774
Yser	Etterbeek	1974	15	1 961	296 993
Cours Saint Michel	Etterbeek	2001	32	3 438	462 576
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 121 231
Belgrade ¹⁰	Forest	1999	1	1 368	-
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992	28	3 552	476 497
Charles Woeste (appartements)	Jette	1998	92	5 091	470 043
Charles Woeste (commerces)	Jette	1996	14	2 995	336 409
Lemaire ¹⁰	Molenbeek	1990	1	754	-
La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	122 681
Bosquet / Jourdan	Saint-Gilles	1997	27	2 326	288 906
Jourdan / Monnaies	Saint-Gilles	2002	26	2 814	336 903
Melkriek	Uccle	1998	1	1 971	237 001
Ryckmans	Uccle	1990	8	2 196	256 105
Montana / Gendarmes	Uccle	1996	7	1 379	197 683
Les Mélèzes	Woluwé St Lambert	1995	37	4 357	593 539
Winston Churchill	Uccle	2006	11	1 733	240 480
Clos Saint-Georges	Uccle	1988	2	380	50 824
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	171 549
Voisin	Ixelles	1996	9	923	133 661
Bosquet / Jourdan (terrain)	Saint-Gilles	-	-	-	-
Decroly	Uccle	1995	3	545	55 711
Alliés / Van Haelen	Forest	1999	35	4 189	323 453
Baeck	Molenbeek St Jean	2001	28	2 652	199 109
Hottat	Ixelles	1991	13	1 230	106 615
Lambermont	Schaerbeek	2008	35	4 374	452 786
Milcamps	Schaerbeek	1 990	9	680	55 352
Sippelberg	Molenbeek St Jean	2002	33	3 290	294 294
Région Flamande			44	5 939	737 760
Nieuwpoort (commerces)	Nieuwpoort	1997	7	815	122 325
Grote Markt	Sint Niklaas	2004	17	2 752	358 342
Cederdreef	Wetteren	1989	6	1 113	80 936
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14	1 259	176 157
Région Wallonne			204	22 577	2 470 519
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	321 450
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	149 946
Quai de Compiègne	Huy	1971	1	2 622	173 530
Galerie de l'Ange (appartements)	Namur	1995	50	1 880	242 984
Galerie de l'Ange (commerces)	Namur	2002	11	2 552	570 371
Maransart (terrain)	Lasne	-	-	-	-
Florida	Waterloo	1998	6	1 760	160 455
Léopold / St Hubert / St Martin	Liège	1988	77	4 685	469 942
Colombus	Jambes	2007	51	3 740	381 841
Total			918	105 074	11 985 946

1 = Non incluse la Résidence Romanza en cours de vente

2 = Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale

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

4 = Valeur locative estimée par l'expert indépendant

5 = Taux moyen sur la période, garanties locatives comprises

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

VLE au 30/06/2008 ⁴	Taux d'occupation ⁵	Juste Valeur	Valeur d'investissement ⁶	Part dans le portefeuille ⁷	Rendements bruts ^{3/6}	Rendements nets ⁸
€	%	€	€	%	%	%
7 930 687	96,2%	135 830 515	150 427 282	74,4%	5,8%	5,5%
173 510	97,2%	3 037 333	3 417 000	1,7%	7,4%	7,2%
488 337	87,3%	8 318 222	9 358 000	4,6%	8,5%	5,9%
402 192	95,0%	7 534 222	8 476 000	4,1%	4,9%	4,6%
251 100	87,7%	3 975 610	4 075 000	2,2%	6,3%	6,3%
233 662	100,0%	4 235 556	4 765 000	2,3%	6,2%	5,8%
414 224	96,7%	7 791 111	8 765 000	4,3%	5,3%	4,9%
1 006 000	97,6%	15 664 000	17 622 000	8,6%	6,4%	5,9%
-	100,0%	229 967	258 713	0,1%	-	-
386 089	99,7%	6 807 111	7 658 000	3,7%	6,2%	5,8%
392 730	94,6%	5 898 667	6 636 000	3,2%	7,1%	6,2%
286 834	98,3%	3 829 268	3 925 000	2,1%	8,6%	8,6%
-	100,0%	172 061	193 569	0,1%	-	-
125 789	100,0%	1 451 556	1 633 000	0,8%	7,5%	7,5%
258 953	97,5%	4 469 333	5 028 000	2,5%	5,7%	5,3%
298 916	99,3%	5 144 889	5 788 000	2,8%	5,8%	5,4%
212 159	100,0%	2 874 146	2 946 000	1,6%	8,0%	8,0%
230 580	100,0%	4 591 111	5 165 000	2,5%	5,0%	4,6%
173 015	100,0%	3 288 889	3 700 000	1,8%	5,3%	5,0%
461 786	98,6%	8 818 667	9 921 000	4,8%	6,0%	5,6%
200 977	94,4%	3 580 444	4 028 000	2,0%	6,0%	5,7%
46 185	100,0%	921 778	1 037 000	0,5%	4,9%	4,6%
176 695	100,0%	3 383 111	3 806 000	1,9%	4,5%	4,2%
123 783	100,0%	2 280 000	2 565 000	1,3%	5,2%	4,8%
-	-	404 444	455 000	0,2%	-	-
54 725	100,0%	1 129 778	1 271 000	0,6%	4,4%	4,0%
322 630	94,5%	6 257 778	7 040 000	3,4%	4,6%	4,4%
231 420	100,0%	3 687 111	4 148 000	2,0%	4,8%	4,3%
112 640	100,0%	1 718 563	1 722 000	0,9%	6,2%	5,6%
452 786	100,0%	8 353 222	8 499 000	4,6%	5,3%	4,8%
63 720	100,0%	1 004 990	1 007 000	0,6%	5,5%	5,2%
349 250	100,0%	4 977 576	5 519 000	2,7%	5,3%	5,5%
709 601	99,0%	11 980 000	13 178 000	6,6%	5,6%	5,4%
130 020	100,0%	1 782 727	1 961 000	1,0%	6,2%	6,2%
315 201	98,7%	5 678 182	6 246 000	3,1%	5,7%	5,6%
98 845	100,0%	1 684 545	1 853 000	0,9%	4,4%	4,0%
165 535	98,5%	2 834 545	3 118 000	1,6%	5,6%	5,5%
2 194 626	95,3%	34 586 618	37 357 000	19,0%	6,6%	5,1%
160 000	100,0%	3 364 444	3 785 000	1,8%	8,5%	7,9%
136 997	94,0%	2 147 556	2 416 000	1,2%	6,2%	5,6%
173 530	100,0%	1 651 556	1 858 000	0,9%	9,3%	7,9%
215 757	96,1%	2 384 889	2 683 000	1,3%	9,1%	7,9%
511 016	100,0%	8 601 951	8 817 000	4,7%	6,5%	6,5%
-	-	422 222	475 000	0,2%	-	-
159 000	84,4%	3 455 111	3 887 000	1,9%	4,1%	3,8%
475 230	88,4%	5 994 667	6 744 000	3,3%	7,0%	5,7%
363 096	94,9%	6 564 222	6 692 000	3,6%	5,7%	5,3%
10 834 914	96,2%	182 397 132	200 962 282	100,0%	6,0%	5,5%

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

7 = Calculs basés sur la juste valeur des immeubles

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

9 = Hors frais de gestion des meublés

10 = Valorisation de l'option d'achat à l'échéance

1.2. Activités du premier semestre de l'exercice

1.2.1. Le premier semestre a permis de concrétiser la plus importante opération immobilière jamais réalisée par Home Invest Belgium depuis sa constitution en 1999.

L'Assemblée générale extraordinaire du 23 mai 2008 a en effet approuvé la transaction de scission partielle de la S.A. V.O.P., et par conséquent l'intégration du portefeuille immobilier suivant:

- un immeuble principalement résidentiel récent (29 appartements), avenue du Sippelberg 3 et 5 à Molenbeek Saint-Jean,
- la partie résidentielle de deux immeubles récents (28 appartements en totalité), avenue Baeck 22 et 46, également à Molenbeek Saint-Jean,
- le droit d'emphytéose, d'une durée de 65 ans, portant sur les immeubles résidentiels sis rue A. Hottat 22-24 à Ixelles (13 appartements) et avenue Milcamps 23-25-27 à Schaerbeek (10 appartements), et
- un complexe immobilier mixte en cours de construction boulevard Lambermont 198-224 à Schaerbeek (126 appartements, 5 surfaces à usage de bureaux ou de commerces et 109 emplacements de parking intérieurs).

Cette opération représente ainsi une croissance du portefeuille immobilier de la Sicafi de près de 24%¹ (+€ 39,1 millions après finalisation de l'immeuble au boulevard Lambermont) ainsi qu'une augmentation des fonds propres statutaires de Home Invest Belgium à concurrence de plus de 26%¹ (+€ 31,1 millions). En contrepartie, la Sicafi a procédé à l'émission de 227.000 nouvelles actions de catégorie A, ayant jouissance depuis le 1^{er} janvier 2008, et de 395.632 nouvelles actions de catégorie B émises en contrepartie du projet Lambermont et qui auront jouissance, par tranches successives, le premier jour du mois suivant la réception provisoire des différents blocs. Selon les prévisions actuelles, la réception provisoire des différents blocs de ce projet, et la jouissance des 395.632 nouvelles actions de catégorie B, devraient s'étaler comme suit :

- le 30 juin 2008 : réception bloc A (effectuée) – Prise en jouissance de 139.271 nouvelles actions de catégorie B le 1^{er} juillet 2008
- le 30 novembre 2008 : réception bloc B (prévision): – Prise en jouissance de 135.073 nouvelles actions de catégorie B le 1^{er} décembre 2008
- le 31 mai 2009 : réception bloc C (prévision) – Prise en jouissance de 109.111 nouvelles actions de catégorie B le 1^{er} juin 2009
- le 31 août 2009 : réception bloc D (prévision) – Prise en jouissance de 12.177 nouvelles actions de catégorie B le 1^{er} septembre 2009.

A l'exception de deux petits immeubles, sis rue Hottat et avenue Milcamps, les immeubles concernés sont tous de construction très récente, voire encore en cours de construction. Ils bénéficient d'excellentes localisations dans des communes dans lesquelles Home Invest Belgium était peu (ou pas) présente.

1.2.2. Le premier semestre de l'exercice a aussi permis de réaliser la fusion par absorption de la S.A. JBS, filiale de Home Invest Belgium depuis le mois de juillet 2007, au cours de la même assemblée générale extraordinaire du 23 mai 2008.

Le portefeuille de la S.A. JBS, sis à Liège, se compose d'un complexe immobilier rue Léopold 2 à 8, ainsi que de trois maisons de rapport sises Mont Saint-Martin 1 et Rue Saint-Hubert 4 et 51. Il totalise 69 appartements et 9 commerces.

Les immeubles bénéficient tous de très bonnes localisations, au centre de Liège. Leur rénovation récente a été réalisée avec grand soin et avec des matériaux de qualité.

La fusion a entraîné une croissance du patrimoine immobilier statutaire, (+ € 4,35 millions), ainsi qu'une légère hausse (+ € 191.506,66) des fonds propres statutaires de Home Invest Belgium². 2.088 nouvelles actions de catégorie A ont été émises à cette occasion et ont jouissance à dater du 1^{er} janvier 2008.

1.2.3. La société a, comme toujours, consacré toute son attention au suivi de la commercialisation optimale de son portefeuille immobilier, plus particulièrement celle du bloc A de l'immeuble situé au boulevard Lambermont, réceptionné le 30 juin 2008.

A cette date 24 baux sur les 33 appartements, étaient déjà signés.

1.2.4. Par ailleurs, la vente par unités séparées de la Résidence Romanza à Wilrijk s'est poursuivie avec succès.

En effet, 9 appartements supplémentaires ont pu être ainsi vendus au cours du semestre, permettant de dégager une plus-value distribuable nette de € 621.253, soit € 0,26 par action³.

Au total, 12 appartements et parkings ont déjà été vendus. Il reste 8 appartements à vendre au cours des mois à venir.

Cette opération de revente à la pièce, et l'importance des plus-values dégagées, démontre une nouvelle fois, tout comme en 2006 et en 2007, la capacité de la Sicafi non seulement de dégager un résultat net courant appréciable, mais aussi de réaliser de substantielles plus-values distribuables au moyen d'un arbitrage sélectif de son portefeuille.

1.2.5. Enfin, Home Invest Belgium s'est largement investie dans diverses négociations portant sur de nombreux nouveaux dossiers d'investissement.

Certaines de ces négociations devraient aboutir avant la clôture de l'exercice.

¹ Par rapport à la situation au 31 décembre 2007.

² Il n'y a pas d'augmentation des fonds propres au niveau consolidé, la société JBS étant déjà dans le périmètre de consolidation.

³ Sur base d'un nombre moyen de 2.394.833 actions ayant jouissance pleine au 30 juin 2008.

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

1.3. Événements postérieurs à la clôture du premier semestre de l'exercice

Aucun événement significatif ne s'est produit depuis la clôture du premier semestre de l'exercice en cours.

A noter que compte tenu de la réception provisoire, en date du 30 juin 2008, du bloc A de l'immeuble Lambermont, le nombre d'actions à rémunérer à dater du 1^{er} juillet 2008 augmente de 139.271.

1.4. Perspectives pour l'exercice 2008

Sauf événements imprévus, le Conseil maintient aujourd'hui son estimation de dividende de € 2,36 par action, brut pour net, pour l'ensemble de l'exercice 2008, par rapport à € 2,30 par action l'an passé.

Conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007, il est précisé que les risques fondamentaux auxquels est confrontée l'entreprise pour le restant de l'exercice demeurent ceux décrits en tête du Rapport Annuel de l'exercice 2007 et que les mesures identifiées pour les maîtriser au mieux sont appliquées avec vigilance.

Les incertitudes actuelles liées à l'évolution de la conjoncture économique, aux marchés boursiers et, dans une moindre mesure, immobiliers, aux disponibilités de financement et à la solvabilité des contreparties pourraient rendre nécessaire l'évaluation de risques inédits ou aujourd'hui improbables ainsi que la mise en oeuvre rapide de mesures correctrices non définies à ce jour. Le cas échéant, Home Invest Belgium sera attentive à identifier et circonscrire ces nouveaux risques et appliquera les actions adéquates afin de limiter les effets défavorables pour l'entreprise et ses actionnaires.

II. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ABREGES

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 2007.

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 d'évaluation à appliquer.

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

2.1. Compte de résultats consolidés au 30 juin 2008

Préambule :

Il convient de relever préalablement que la comptabilisation de la transaction de scission partielle de VOP s'est faite conformément à la norme IAS 40 (Immeubles de placement), et que le portefeuille d'immeubles VOP ne contribue donc aux résultats de Home Invest Belgium que depuis le 24 mai 2008, lendemain de l'AGE de Home Invest Belgium ayant approuvé

la transaction. En effet, conformément cette norme, les recettes et dépenses dégagées par ces immeubles entre le 1^{er} janvier et le 23 mai 2008 n'ont pas été comptabilisées en compte de résultats, mais ont été pris en compte lors du calcul de la valeur d'acquisition desdits immeubles.

Les 227.000 nouvelles actions de catégorie A émises à cette occasion ont cependant jouissance depuis le 1^{er} janvier 2008, tandis que les 395.632 nouvelles actions de catégorie B émises, auront jouissance au fur et à mesure des réceptions provisoires des différents blocs du projet Lambermont, entre le 30 juin 2008 (réception du bloc A, voir ci-dessus) et le 31 août 2009.

A relever que sans ce facteur technique défavorable, le résultat net courant et le résultat distribuable du premier semestre auraient été encore meilleurs. Le deuxième semestre devrait donc logiquement voir une amélioration de ces résultats par action.

Comparés aux résultats du 1^{er} semestre 2007, les principaux résultats du 1^{er} semestre de l'exercice en cours s'établissent comme suit :

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES EN NORMES IFRS

En €	01/01/2008 - 30/06/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2007 - 30/06/2007
I. Revenus locatifs	5 560 455	10 369 041	4 902 519
III. Charges relatives à la location	-55 957	-77 553	-25 656
RESULTAT LOCATIF NET	5 504 498	10 291 488	4 876 862
IV. Récupération de charges immobilières	12 467	40 649	12 897
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	48 739	303 341	46 479
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-368 144	-974 643	-336 374
RESULTAT IMMOBILIER	5 197 561	9 660 835	4 599 864
IX. Frais techniques	-531 766	-966 371	-484 376
X. Frais commerciaux	-144 772	-251 823	-114 644
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-25 673	-66 028	-43 799
XII. Frais de gestion immobilière	-601 093	-1 017 535	-495 821
CHARGES IMMOBILIERES	-1 303 303	-2 301 757	-1 138 639
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	3 894 258	7 359 079	3 461 225
XIV. Frais généraux de la société	-263 256	-600 254	-396 965
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (1)	3 631 003	6 758 825	3 064 260
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (2)	621 253	546 666	26 264
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (4)	3 042 785	3 007 889	3 033 183
RESULTAT D'EXPLOITATION (5)	7 295 041	10 313 379	6 123 707
XIX. Revenus financiers	242 757	482 392	129 410
XX. Charges d'intérêts	-1 205 061	-2 133 541	-787 350
XXI. Autres charges financières	-60 587	-30 698	-17 790
RESULTAT FINANCIER	-1 022 891	-1 681 847	-675 729
RESULTAT AVANT IMPOT (6)	6 272 150	8 631 532	5 447 977
XXII. Impôt des sociétés	-6 033	-9 313	4 408
XXIII. Exit Tax	-15 257	-35 472	-35 472
IMPOTS	-21 290	-44 784	-31 064
RESULTAT NET (7)	6 250 860	8 586 748	5 416 913
Résultat net par action	2,61	3,96	2,50
Résultat net courant = ((7) - (2) - (3) - (4))	2 586 822	5 032 193	2 357 466
Résultat net courant par action	1,08	2,32	1,09
Résultat sur portefeuille = ((2) + (3) + (4))	3 664 038	3 554 555	3 059 447
Résultat sur portefeuille par action	1,53	1,64	1,41
Résultat distribuable	3 239 948	5 619 337	2 396 398
Résultat distribuable par action	1,35	2,59	1,11
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine	2 394 833	2 167 833	2 167 833 ¹

¹ Lors de l'établissement du rapport semestriel au 30/06/2007, il avait été erronément tenu compte de 2.178.657 actions, dont 10.824 actions en autocontrôle. Le présent rapport semestriel exclut les actions en autocontrôle.

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ABREGES

Le *résultat locatif net* progresse de 12,9% par rapport au premier semestre 2007, tandis que le résultat immobilier s'apprécie de 13%.

Les *charges immobilières* ont augmenté de 14,5% par rapport au premier semestre 2007, soit un pourcentage largement inférieur à celui observé pour la croissance des actifs immobiliers en gestion (+20,2%).

Les *frais généraux* sont en nette diminution (-33,7%) par rapport au premier semestre 2007, qui avait été influencé négativement par des frais non récurrents.

Le *résultat d'exploitation* avant résultat sur portefeuille s'élève à € 3,6 millions par rapport à € 3,1 millions il y a un an, ce qui représente une croissance de 18,5%.

La marge d'exploitation est en amélioration : 69,9% contre 66,6% au premier semestre 2007.

Le *résultat sur vente d'immeubles de placement* s'élève à € 0,6 million, contre € 0,03 million il y a un an. Il correspond à la plus-value effectivement réalisée sur la vente de 9 appartements supplémentaires dans la Résidence Romanza à Wilrijk au cours du 1^{er} semestre de cette année.

La *variation de la juste valeur des immeubles de placement* s'élève à € 3 millions, montant pratiquement inchangé par rapport au résultat dégagé au premier semestre de l'an passé.

Le *résultat d'exploitation* s'élève à € 7,3 millions par rapport à € 6,1 millions au 30 juin 2007, soit une progression de 19,1%.

Le *résultat financier* reprend pour la plus grande partie les charges d'intérêts liées au financement du portefeuille immobilier. Il s'élève à € -1 million par rapport à € -0,7 million au 30 juin 2007, ce qui représente une augmentation de 51,4% qui est due principalement à l'élargissement significatif du portefeuille. Rappelons que l'endettement de la Sicafi est couvert quasi intégralement par des instruments de couverture de taux¹ dont la plus grande partie vient à échéance en 2013.

Le *résultat avant impôts* de € 6,3 millions est en progression de 15,1% par rapport à celui de € 5,4 millions au 30 juin 2007.

Les *impôts payés* au premier semestre sont de € 0,02 million par rapport à € 0,03 million il y a un an.

Le *résultat net* se monte ainsi à € 6,3 millions, contre € 5,4 millions il y a douze mois, en hausse de 15,4%.

Le *résultat net courant*² s'élève à € 2,6 millions par rapport à € 2,4 millions au 30 juin 2007, en hausse de 9,7%. Par action, il se chiffre à € 1,08 par rapport à € 1,09 pour le premier semestre de l'exercice écoulé, et ce nonobstant le facteur technique défavorable exposé dans le préambule ci-dessus. Le nombre moyen d'actions à rémunérer est en croissance de 10,5%.

¹ Voir Rapport Annuel 2007, page 64.

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).



2.2. Bilan consolidé au 30 juin 2008

BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En €	01/01/2008 - 30/06/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2007 - 30/06/2007
Actif			
I. Actifs non courants	200 057 144	162 225 556	155 638 644
B. Immobilisations incorporelles	6 195	8 494	7 163
C. Immeubles de placement	182 397 132	159 857 033	151 749 488
D. Projets de développement	14 705 712	0	1 428 613
E. Autres immobilisations corporelles	77 194	88 293	43 683
F. Actifs financiers non courants	1 328 917	729 743	791 274
G. Créances de location financement	1 541 993	1 541 993	1 618 422
II. Actifs courants	5 789 212	6 390 831	6 708 341
A. Actifs détenus en vue de la vente	1 067 359	2 332 350	2 754 144
C. Créances de location financement	55 580	76 429	52 209
D. Créances commerciales	1 195 752	1 336 972	-247 464
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 007 099	1 944 012	3 057 737
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 353 269	605 755	1 038 079
G. Comptes de régularisation	110 152	95 313	53 637
TOTAL DE L'ACTIF	205 846 356	168 616 387	162 346 985
Passif			
Capitaux propres	151 280 360	118 831 678	116 155 460
A. Capital	69 730 907	59 729 001	59 729 001
B. Prime d'émission	19 093 664	19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)	-757 323	-658 177	-658 177
D. Réserves	74 050 161	49 020 538	44 282 274
E. Résultat	6 764 101	8 558 275	5 363 147
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-18 665 219	-17 363 410	-12 428 683
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1 064 069	451 787	774 234
Passifs	54 565 996	49 784 709	46 191 525
I. Passifs non courants	51 447 267	48 186 978	43 356 250
B. Dettes financières non courantes	51 204 997	47 930 000	43 356 250
C. Autres passifs financiers non courants	242 270	256 978	0
II. Passifs courants	3 118 729	1 597 731	2 835 275
B. Dettes financières courantes	431 990	373 325	364 249
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 670 206	985 201	1 731 652
E. Autres passifs courants	455 973	53 416	287 206
F. Comptes de régularisation	560 561	185 789	452 168
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	205 846 356	168 616 387	162 346 985
Nombre d'actions en fin de période ou en fin d'exercice	2 790 465	2 167 833	2 167 833
Actif net réévalué	151 280 360	118 831 678	116 155 460
Actif net réévalué par action	54,21	54,82	53,58¹
Endettement	53 763 165	49 341 941	45 739 357
Taux d'endettement	26,12%	29,26%	28,17%

¹ VNI recalculée après élimination des 10.824 actions en autocontrôle à cette date

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ABREGES

A l'actif du bilan, relevons principalement parmi les actifs non courants la rubrique Immeubles de placement, qui reprend la juste valeur du portefeuille immobilier de placement de Home Invest Belgium, en croissance de 20,2% par rapport à la situation au 30 juin 2007, et la rubrique Projets de développement dans laquelle les blocs B, C et D du projet Lambermont sont comptabilisés.

Les actifs courants comprennent entre autres l'immeuble Résidence Romanza à Wilrijk, comptabilisé parmi les actifs détenus en vue de la vente, pour la juste valeur de € 1,1 million.

Le passif se caractérise par une augmentation de 30,2% des fonds propres par rapport à la situation au 30 juin 2007 et de 27,3% par rapport à la situation au 31 décembre 2007. Cette augmentation résulte de la scission partielle de la société VOP et, pour le surplus, du résultat cumulé du premier semestre.

Au 30 juin 2008, le **taux d'endettement** de Home Invest Belgium s'élevait à 26,1%, très largement inférieur au plafond légal de 65%, ce qui constitue un avantage précieux compte tenu du renchérissement des conditions du crédit, la capacité d'endettement complémentaire restant de son côté supérieure à € 225 millions.

Sur base de la juste valeur du patrimoine immobilier, 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 Belgium au 30 juin 2008 se chiffre à € 54,21, en hausse de 1,2% par rapport à celle au 30 juin 2007 (€ 53,58¹), et en diminution de 1,10% par rapport à celle au 31 décembre 2007 (€ 54,82) suite à l'émission, au prix de € 50, de 622.632 nouvelles actions dans le cadre de la scission partielle VOP et au paiement du dividende de l'exercice 2007.

La valeur nette d'inventaire au 30 juin 2008 tient ainsi compte d'un nombre d'actions en augmentation de 28,72% par rapport au 30 juin 2007, passant de 2.167.833 à 2.790.465².

Cette hausse de la VNI par action, malgré l'augmentation significative du nombre d'actions émises, démontre une nouvelle fois la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur pour ses actionnaires. En date du 30 juin 2008 le cours de bourse (cours de clôture) se montait à € 46,50.

2.3. Flux de trésorerie³

En €	30/06/2008	30/06/2007
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN DEBUT DE PERIODE	605 755	1 308 266
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	3 712 022	1 097 390
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	7 295 041	6 123 707
Intérêts reçus	242 757	129 410
Intérêts payés	-1 265 648	-805 140
Impôts	-21 290	-31 064
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-3 648 182	-3 046 877
Variation du besoin en fonds de roulement	1 109 344	-1 272 646
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-1 541 570	-7 223 040
Immeubles de placement - investissements activés	32 152	-177 313
Désinvestissements	1 529 515	110 000
Projets de développement	-3 099 179	-1 267 999
Autres immobilisations corporelles	-2 459	-22 146
Actifs financiers non courants	-1 600	-3 294
Acquisitions de filiales		-5 862 289
3. Cash-flow d'activités de financement	-1 422 938	5 855 464
Variation des passifs financiers et dettes financières	3 274 997	7 069 450
Variation du capital (+/-)	-89 581	
Dividende de l'exercice précédent	-4 608 354	-1 213 986
Cash-flow total	1 353 269	1 038 080
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE	1 353 269	1 038 080

1 La VNI publiée au 30 juin 2007 (€ 53,32) a été corrigée à € 53,58 : il y a en effet lieu d'éliminer les 10.824 actions détenues en autocontrôle à cette date.

2 Après élimination de 12.912 actions détenues en autocontrôle au 30 juin 2008.

3 L'intégration des immeubles de la s.a. VOP et l'augmentations de fonds propres qui en découle n'ont pas eu d'impact direct sur le flux de trésorerie.



2.4. Variation des fonds propres

En €	A. Capital social	B. Primes d'émissions	C. Actions propres	D. Réserves	E.1. Résultats reportés	E.2 Résultats de l'exercice	F. Droits s/ juste valeur	G. Actifs et passifs financiers	CAPITAUX PROPRES
SOLDE AU 31/12/2006	59 450 772	19 093 664		41 038 170	1 898 607	2 006 490	-12 307 291	582 130	111 762 543
Transfert					792 504	-792 504			
Fusion	278 229		-658 177	91 210	273 756	14 549			-433
Variations résultant de la vente d'un immeuble				-12 383			10 703		-1 680
Dividende proposé						-1 213 987			-1 213 987
Résultat de l'exercice						2 383 731			2 383 731
Variation de la juste valeur des immeubles				3 165 277			-132 094		3 033 183
Profits (pertes) sur instruments de couverture								192 103	192 103
SOLDE AU 30/06/2007	59 729 001	19 093 664	-658 177	44 282 274	2 964 868	2 398 280	-12 428 683	774 234	116 155 460
SOLDE AU 31/12/2007	59 729 001	19 093 664	-658 177	49 020 538	2 964 868	5 593 408	-17 363 410	451 787	118 831 678
Transfert					607 392	-607 392			
Apport en nature VOP	10 062 486			21 041 759	-86 380				31 017 865
Fusion JBS	29 000		-99 145		70 145				
Variations résultant de la vente d'un immeuble				-483 228			126 499		-356 729
Dividende distribué						-4 986 016			-4 986 016
Résultat de l'exercice						3 208 076			3 208 076
Variation de la juste valeur des immeubles				4 471 092			-1 428 308		3 042 785
Profits (pertes) sur instruments de couverture								612 282	612 282
Autre augmentation (diminution)	-89 581								-89 581
SOLDE AU 30/06/2008	69 730 907	19 093 664	-757 323	74 050 161	3 556 025	3 208 076	-18 665 219	1 064 069	151 280 360

Suite à la fusion avec la S.A. JBS, Home Invest Management a reçu 2.088 nouvelles actions de Home Invest Belgium en contrepartie de la participation qu'elle détenait dans la S.A. JBS.

2.5. Information segmentée

Revenus locatifs par type de biens (en €)

TOTAL CONSOLIDÉ		IMMEUBLES À LA DÉCOUPE		IMMEUBLES EN BLOC > 500 000 €		IMMEUBLES EN BLOC < 2 500 000 €		NON AFFECTÉ	
30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
5 560 455	4 902 518	4 532 731	4 014 835	814 883	692 795	212 840	194 887	0	0

Résultat net par type de biens (en €)

TOTAL CONSOLIDÉ		IMMEUBLES À LA DÉCOUPE		IMMEUBLES EN BLOC > 500 000 €		IMMEUBLES EN BLOC < 2 500 000 €		NON AFFECTÉ	
30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
6 250 860	5 416 913	6 187 512	5 492 238	1 119 549	946 744	204 917	234 938	-1 261 118	-1 257 008

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ABREGES

2.6. Notes explicatives

2.6.1. Immeubles de placement (en €)

MOUVEMENTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	
Immeubles de placement, solde au 31/12/2006	140 839 490
Immeuble en cours de construction achevé	4 230 851
Dépenses ultérieures capitalisées	177 313
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	6 285 000
Cessions (-)	-2 747 273
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	2 964 108
Immeubles de placement, solde de clôture au 30/06/2007	151 749 488
Immeubles de placement, solde au 31/12/2007	159 857 033
Immeuble en cours de construction achevé	8 191 467
Dépenses ultérieures capitalisées	-32 152
Acquisitions d'immeubles	11 338 000
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	3 042 785
Immeubles de placement, solde de clôture au 30/06/2008	182 397 132

A noter qu'au premier semestre 2008, le poste négatif des dépenses ultérieures capitalisées comprend d'une part les dépenses ultérieures capitalisées pour € 245,317, et d'autre part la somme € -277.468, qui comprend principalement

les frais/revenus liés à l'intégration dans le portefeuille, par voie de scission partielle, des immeubles de la S.A. VOP repris sous le point 1.2.1 ci-dessus.

2.6.2. Projets de développement (en €)

MOUVEMENTS DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	
Projets de développement, solde au 31/12/2006	4 391 465
Investissements	1 267 999
Cessions (-)	-4 230 851
Projets de développement, solde de clôture au 30/06/2007	1 428 613
Projets de développement, solde au 31/12/2007	0
Investissements	22 897 179
Cessions (-)	-8 191 467
Projets de développement, solde de clôture au 30/06/2008	14 705 712

Les projets de développement à la clôture du semestre concernent les blocs B, C et D du complexe immobilier Lambertmont en cours de construction à Schaerbeek, le bloc A ayant été réceptionné le 30 juin 2008, dernier jour du semestre sous revue.

2.6.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 30/06/2007 et au 30/06/2008 comprend les S.A. Home Invest Belgium (0420.767.885) et Home Invest Management (0466.151.118). Il est à noter que la S.A. JBS a fait l'objet d'une fusion par absorption dans le courant du 1^{er} semestre 2008.

2.6.4. Dividende distribué

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 mai 2008, Home Invest Belgium a procédé au paiement du dividende brut pour net de € 2,30 par action, contre remise du coupon n°11, soit un total € 5.010.911.

2.6.5. Actifs et passifs conditionnels au 30 juin 2008

Au 30 juin 2008, Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels.

III. DÉCLARATION CONFORME À L'ARTICLE 13, §2, 3° DE L'A.R. DU 14.11.2007

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 l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation;

b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer.

IV. ACTIONNARIAT

Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire de 3% du capital, et du registre

des actionnaires nominatifs, l'actionnariat de Home Invest Belgium au 30 juin 2008 se présente comme suit :

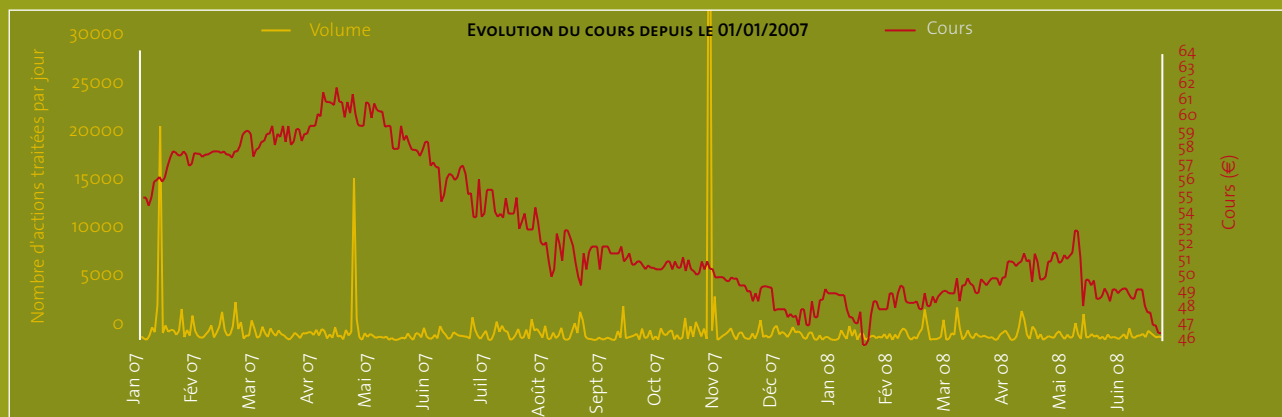
Actionnaires	Total	En % du capital
Groupe VOP		
<u>Catégorie A</u>	227 000	8,10%
Stavos Luxembourg S.A.	226 934	8,10%
COCKY S.A.	33	0,00%
Mr. Liévin Van Overstraeten	33	0,00%
<u>Catégorie B</u>	395 632	14,11%
Stavos Luxembourg S.A.	395 514	14,11%
COCKY S.A.	59	0,00%
Mr. Liévin Van Overstraeten	59	0,00%
AXA Belgium	433 164	15,45%
Les Assurances Fédérales	105 296	3,76%
Groupe ARCO	102 575	3,66%
Arcopar S.C.R.L.	77 575	2,77%
Auxipar S.A.	25 000	0,89%
Consorts Michiels	66 500	2,37%
Michiels Eric	19 000	0,68%
Michiels Viviane	19 000	0,68%
Michiels Danièle	9 500	0,34%
Michiels Albert	19 000	0,68%
Home Invest Management S.A.	12 912	0,46%
Mr. le Hardÿ de Beaulieu Jean-Pierre	30 000	1,07%
Autres actionnaires nominatifs	1 209	0,04%
Total connu	1 374 288	49,02%
Free Float	1 429 089	50,98%
Total général	2 803 377	100,00%

III
DÉCLARATION
CONFORME
12

V. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

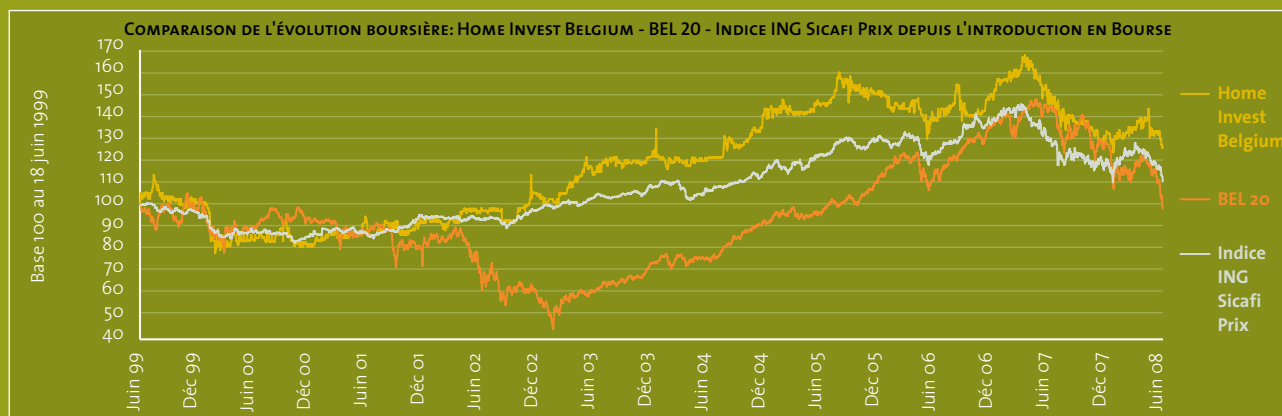
Les cinq premiers mois du premier semestre ont été caractérisés par une hausse progressive du cours de bourse de l'action Home Invest Belgium, de € 49 en début de période jusqu'à € 52,90 le 15 mai dernier. En revanche, le

dernier mois, le cours a connu un fléchissement suite à la hausse généralisée des taux d'intérêt et à la crise financière et boursière internationale. En date du 30 juin dernier, le cours de clôture s'élevait à € 46,50.

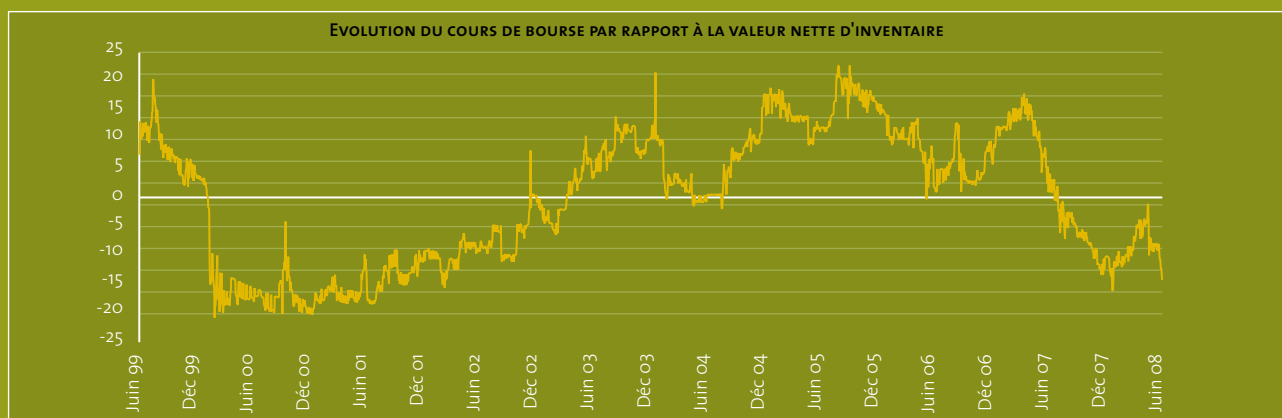


Les volumes échangés en bourse, avec une moyenne de 582 titres par jour de cotation, sont en diminution par rapport à ceux de l'exercice 2007, la baisse des volumes étant surtout perceptible au cours des trois derniers mois, suite au malaise boursier généralisé.

Il faut cependant souligner le maintien de la bonne performance de l'action Home Invest Belgium par rapport à l'indice ING Sicafi Prix¹.



Quant à la décote entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire par action, elle s'élevait à 14,22% au 30 juin 2008 (par rapport à 5,31% de prime au 30 juin 2007 et 9,66% de décote au 31 décembre 2007).



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

VI. CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'assemblée générale ordinaire du 7 mai dernier a approuvé la nomination de Monsieur Luc Delfosse au poste d'administrateur de la société, son mandat venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2014.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Gaëtan Hannecart a quant à lui été renouvelé jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir 2012.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mai 2008 a également procédé à la nomination de Monsieur Liévin Van Overstraeten en qualité d'administrateur. Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2014.

Le Conseil d'administration se compose donc de huit administrateurs dont trois indépendants.

VII. RAPPORT DU COMMISSAIRE¹

Le Commissaire de Home Invest Belgium, Monsieur André Clybouw a procédé au contrôle des comptes semestriels de la Sicafi au 30 juin 2008, et conclut ainsi :

« INTRODUCTION

Nous avons procédé à l'examen limité du bilan consolidé ci-annexé au 30 juin 2008 de Home Invest Belgium, ainsi que du compte de résultat consolidé et des tableaux consolidés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie relatifs pour la période de six mois close à cette date, et un résumé des principes comptables et des autres notes. L'établissement de cette information financière intermédiaire conformément au référentiel International Financial Reporting Standards, tel qu'adopté par l'Union européenne, applicable à la communication d'information financière intermédiaire (« IAS 34 ») relève de la responsabilité de la direction. Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion au sujet de cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

ETENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE) relative à l'examen limité de la situation financière intermédiaire effectué par le commissaire de la société. Un examen limité consiste à demander des renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et à mettre en oeuvre des procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée d'un examen limité est considérablement moindre que celle d'un contrôle plénier conduit en conformité avec les normes générales d'audit de l'IRE et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un contrôle plénier aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance qui impliquerait des corrections significatives à l'information financière intermédiaire consolidée au 30 juin 2008 ci-annexée établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne.

André Clybouw
Commissaire agréé. »

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

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 S.A.:

Xavier Mertens, Chief Executive Officer

Tél : 02/740.14.51, Fax : 02/740.14.59

e-mail: xavier.mertens@homeinvest.be

Réalisation : www.comfi.be

Sicaf immobilière de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B -1200 Bruxelles
tél. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59
info@homeinvest.be
site web: www.homeinvestbelgium.be
RPM: 0420.767.885